



S U M A R I O

I. Disposiciones Generales

Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente

Urbanismo.— Orden de 29 de enero de 1990, por la que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Navalmoral de la Mata 3197

I. Disposiciones Generales

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

ORDEN de 29 de enero de 1990, por la que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Navalmoral de la Mata.

Examinado todo el expediente obrante en esta Consejería, y asumida por la Comunidad Autónoma de Extremadura la plenitud de competencias en materia de urbanismo, corresponde al Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente, entre otras, la aprobación definitiva de los Planes Generales de

Ordenación Urbana de los municipios que sean capitales de provincia y de las poblaciones de más de 50.000 habitantes, de acuerdo con lo previsto en el artº 40.1.b) de la Ley del Suelo, en el Real Decreto 29/12/79 de 21-22 de transferencias de competencias en materia de urbanismo del Estado a esta Comunidad Autónoma, y el artº 8.2.a) del Decreto de 10 de julio de 1986, por el que se atribuyen a la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente las anteriores competencias en materia de urbanismo.

Habiendo solicitado el Excmo. Ayuntamiento de Navalmoral de la Mata la aprobación definitiva del citado P.G.O.U., y existiendo informe al respecto de la Ponencia Técnica, corresponde al

Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente su aprobación definitiva, con arreglo a los siguientes antecedentes:

El Pleno del Ayuntamiento de Navalmoral de la Mata, en reunión del 24 de septiembre de 1987, acordó aprobar el documento Avance del P.G.O.U., ordenando su publicación en el B.O.P., al objeto de su conocimiento público y permitir la presentación de «sugerencias», así como la publicación en el Diario de Extremadura.

El citado acuerdo se publicó en el B.O. de Cáceres, n.º 227 de 5 de octubre de 1987, y en el Diario Extremadura, de 9 de octubre de 1987.

En el citado periódico se presentaron sugerencias inscritas por D. Juan y D.ª Pilar Güell Martos, que fueron aceptadas.

El Pleno del Ayuntamiento de Navalmoral de la Mata, en reunión de 14 de mayo de 1988, acordó la aprobación inicial del mencionado P.G.O.U., así como la publicación correspondiente en el B.O.P.

La publicación se efectuó en el B.O. de Cáceres, n.º 119 de 25 de mayo de 1988, y el Diario Extremadura de 20 de mayo de 1988.

Durante el plazo de información pública se presentaron 33 alegaciones según certificado del Secretario del Ayuntamiento, de fecha 6 de febrero de 1989, según relación que obra en el expediente.

Con fecha 9 de marzo de 1989, en sesión extraordinaria del Pleno Municipal, se toma el acuerdo de aprobar con carácter provisional el P.G.O.U. y remitirlo a la Comisión Provincial de Urbanismo, considerando no sustanciales las alegaciones presentadas.

RESULTANDO que se ha seguido el procedimiento previsto en los artículos 39 y siguientes de la Ley del Suelo, así como los 123 a 131 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico conforme a sus prescripciones.

CONSIDERANDO los preceptos legales y trámites procedimentales establecidos en la Ley del Suelo y Reglamento que la desarrollan, en cuanto a su tramitación.

CONSIDERANDO que la Ponencia Técnica de la Comisión Provincial de Urbanismo de Cáceres, en su sesión celebrada el 19 de diciembre de 1989, emitió informe respecto del P.G.O.U. epigrafiado, señalando correcciones puntuales a la documentación presentada.

CONSIDERANDO que las competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, han sido transferidas por el Estado a esta Comunidad Autónoma, en virtud de lo dispuesto en el Real Decreto 2912/79 de 21 de diciembre, y asignadas a la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente por Decreto 10 de julio de 1986 (D.O.E. Ext. n.º 60).

CONSIDERANDO las órdenes de 4 de agosto y 1.º de octubre de 1987 de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente sobre avocación de competencias de las Comisiones Provinciales de Urbanismo de Cáceres y Badajoz, en favor del Excmo. Sr. Consejero.

En consecuencia, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 8.2.a) del Decreto de 10 de julio de 1986 antes reseñado, y a propuesta de la Dirección General de Urbanismo, Arquitectura y Vivienda,

DISPONGO:

«Aprobar definitivamente el P.G.O.U. de Navalmoral de la Mata, una vez introducidas las correcciones puntuales señaladas por la Ponencia Técnica».

Contra esta disposición podrá interponer recurso de reposición, previo al Contencioso-Administrativo, en el plazo de un mes ante el Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente de la Junta de Extremadura al amparo de lo establecido en la Ley 2/84, de 7 de junio del Consejo de Gobierno y Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

El Consejero de Obras Públicas,
Urbanismo y Medio Ambiente

ANEXO

Documento núm. 3. NORMAS URBANISTICAS

EUGENIO ALVAREZ GOMEZ

I. TITULO PRIMERO.— NORMAS DE CARACTER GENERAL

I.1. CAPITULO PRIMERO.— DE LA NATURALEZA JURIDICA Y EL ALCANCE DEL PLAN

I.1.1. Naturaleza Jurídica

El presente Plan General Municipal de Ordenación constituye el nuevo instrumento de ordenación integral del territorio municipal de Navalmoral de la Mata, y como tal, regula y define el régimen jurídico urbanístico del suelo y de la edificación.

El Plan General, a tenor de lo dispuesto por los artículos 12-3 de la Ley del Suelo y 37 del Reglamento de Planeamiento, está integrado por los siguientes documentos gráficos y escritos:

IA. Memoria y Estudios Complementarios.

2a. Planos de Información Urbanística.

2b. Planos de Ordenación.

3. Normas Urbanísticas.

4. Programa de Actuación.

5. Estudio Económico-Financiero.

I.1.2. Ambito Territorial de aplicación

El ámbito de aplicación del presente Plan lo constituye la totalidad del término municipal de Navalmoral de la Mata.

I.1.3. Vigencia

El presente Plan General Municipal entrará en vigor a partir de la publicación en el Boletín Oficial de la provincia de su aprobación definitiva, y tendrá vigencia indefinida de acuerdo con lo establecido en el artº 45 de la Ley del Suelo y artº 154 del Reglamento de Planeamiento, sin perjuicio de las posibles alteraciones de su contenido, legalmente tramitadas y aprobadas, mediante su revisión o modificación y conforme a las determinaciones que se exponen a continuación.

I.1.4. Revisión

Se establece, como plazo mínimo para la Revisión del Plan el de

ocho años, sin perjuicio de su revisión anticipada cuando concurra alguna de las circunstancias que se establecen en el apartado siguiente o cuando, aún sin estas circunstancias, procediera su revisión con sujeción a lo dispuesto en el artº 47-2 de la Ley del Suelo.

Procederá la Revisión del Plan cuando concurren las siguientes circunstancias:

a. El cumplimiento del plazo anteriormente señalado.

b. Mayores exigencias de espacios públicos o equipamiento general derivados de la propia evolución social o de cualquier disposición legal o reglamento que obligue a ello.

c. Desequilibrios en las hipótesis de evolución de las magnitudes básicas: población, empleo, renta, motorización, vivienda, servicios, etc.

d. Cuando el Plan resulte afectado por un Plan Director Territorial de Coordinación, en cuyo caso procederá la revisión en el plazo de un año a contar desde la entrada en vigor de éste último.

e. Cuando cualquier otra circunstancia exigiera la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto.

I.1.5. Revisión del programa

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior, el Programa de Actuación del Plan se revisará cada cuatro años.

Otra revisión se aprobará por la Corporación Municipal, previa información pública por plazo de un mes, salvo que supusiera modificación de la clasificación del suelo urbanizable programado, en cuyo caso deberá completarse con las determinaciones y documentos exigidos para este tipo y categoría de suelo y sujetarse a las mismas disposiciones enunciadas por la Ley y por el Reglamento de Planeamiento para las modificaciones de los Planes.

En todo caso, dichas modificaciones no podrán suponer incremento del suelo urbanizable programado, salvo que se hubieran cumplido las previsiones del Programa de Actuación para ese cuatrienio en sus dos terceras partes; igualmente, no podrá invadirse en estos casos el suelo clasificado como no urbanizable, salvo que se hubiese agotado el suelo urbanizable no programado a través de la correspondiente formulación y ejecución de PAUS y siempre que no fuera objeto de especial protección.

1.1.6. Modificaciones del Plan

Las demás alteraciones del Plan que no supongan la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo que obligue a la adopción de un modelo territorial distinto, se considerarán modificaciones del Plan, aún cuando la alteración suponga o lleve aparejados cambios aislados de clasificación o calificación del suelo, las cuales habrán de someterse a lo dispuesto por el artículo 49 de la Ley del Suelo y artículo 50 del mismo Texto Legal, si afectara la modificación en este último caso, a las zonas verdes o espacios libres previstos por el Plan, y se llevarán a efecto con arreglo a las siguientes determinaciones:

a.— La modificación del Plan deberá contener el grado de precisión del propio Plan General y habrá de venir acompañado de los correspondientes estudios de carácter macro-urbanístico que justifique la incidencia de la alteración propuesta en las previsiones del Plan, así como su viabilidad sin tener necesidad de llegar a proceder a una revisión del mismo en función de los criterios establecidos en los artículos precedentes.

b.— Cuando la modificación afecte al aprovechamiento medio de uno o varios sectores del suelo urbanizable programado, será necesario volver a fijar sus respectivos aprovechamientos, así como el de la totalidad del suelo urbanizable programado cuyo desarrollo debe efectuarse dentro del mismo cuatrienio, excluyendo los Planes Parciales aprobados, los cuales seguirán manteniendo el aprovechamiento medio resultante de las determinaciones del Plan General.

1.1.7. Obligatoriedad

Los particulares, al igual que la propia Administración, quedan obligados al cumplimiento de las determinaciones del presente Plan y en concreto, a lo establecido por sus Normas, de forma que cualquier actuación o intervención sobre el territorio, sea de carácter público o privado, provisional o definitivo, deberá acomodarse a las mismas, de acuerdo con lo establecido por los artículos 57 y 58 de la vigente Ley del Suelo.

La obligatoriedad del Plan comporta el ejercicio del derecho de propiedad o de cualquier otro derecho o interés legítimo existente sobre el suelo, dentro de las limitaciones expresamente establecidas por el artículo 58 de la vigente Ley del Suelo.

1.1.8. Interpretación de los documentos

Las prescripciones de estas Normas y del propio Plan se

interpretarán conforme al ordenamiento jurídico-urbanístico, en atención a su contenido y con sujeción a los fines y objetivos marcados por el Plan. En caso de duda o imprecisión de los documentos se estimará condicionante la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de equipamientos comunitarios.

En todo caso, las previsiones contenidas en estas Normas en regulación de cada una de las clases de suelo son de aplicación a través de la concreta determinación resultante de los planes, sin que quepa deducir de ningún otro documento del Plan General argumento alguno en contra de la clasificación reflejada en los planos del mismo.

En caso de discordancia entre planos correspondientes a diferentes escalas, la escala más amplia dominará sobre la menor: la escala 1:1.000 sobre la 1:2.000, ésta sobre la 1:10.000 y sobre las superiores. Asimismo, debe entenderse que predominan los planes de ordenación sobre lo de información o justificación, siempre dentro de una misma escala.

1.1.9. Competencias

El desarrollo del presente Plan General a través de los instrumentos jurídico-urbanísticos aplicables según la clase de suelo y el objetivo perseguido, corresponde al Ayuntamiento, dentro del ámbito de sus propias competencias.

Corresponderá a los distintos Departamentos Ministeriales el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos, dentro del ámbito de sus específicas atribuciones.

Todo ello, sin perjuicio de la posible participación de los particulares en las tareas de formulación del planeamiento, para lo cual el Ayuntamiento y demás Organismos públicos facilitarán a las Corporaciones y Asociaciones su posible participación, en las formas y con los efectos previstos en la Ley del Suelo y Reglamento que la desarrollan, durante la elaboración, tramitación y ejecución del planeamiento.

También podrán los particulares promover Planes de Ordenación para el desarrollo de las determinaciones del presente Plan General.

1.1.10. Alcance y contenido de las Normas Urbanísticas

Habida Cuenta de que Navalmoral de la Mata no cuenta actualmente con una Normativa General y Ordenanzas de Edificación que el Ayuntamiento considere conveniente recoger, se plantea el presente documento sin condicionamiento inicial alguno y con un contenido que abarca todos los aspectos que intervienen

en la regulación de la actividad urbanística, incluso recogiendo en el primer título de Normas de Carácter General, aquellas determinaciones de la vigente Ley del Suelo y sus Reglamentos, que se consideran tienen una mayor incidencia en dicha regulación, a los efectos de facilitar la labor de interpretación por parte de los interesados, y de aplicación por el Ayuntamiento.

1.2. CAPITULO SEGUNDO.— DE LA EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

1.2.1. Disposiciones de carácter general

1.2.1.1. Iniciativa

La ejecución del Plan podrá llevarse a efecto por la Administración del Estado, y por las Entidades Urbanísticas especiales y por los particulares, en los términos establecidos por la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollen, en especial el Reglamento de Gestión Urbanística.

1.2.1.2. Competencia municipal

Corresponde al Ayuntamiento por sí, individualmente o asociado con otras entidades o particulares, la ejecución del Plan, tanto en lo que se refiere a las obras y servicios previstos en el mismo, como en la formulación del planeamiento correspondiente. Podrá el Ayuntamiento asumir la gestión del Plan a través de sus órganos de gobierno ordinarios o constituir una Gerencia con tal fin en la forma prevista en el programa de actuación del presente Plan. Podrá igualmente crear otro tipo de órganos para tales fines, de acuerdo con lo que al efecto establece el Reglamento de Gestión Urbanística y/o cualquier otra disposición que se dicte al margen de las posibilidades que la Ley de Régimen Local le otorga para mancomunarse con otros municipios. También podrá el Estado disponer la agrupación forzosa del Ayuntamiento con otro u otros en los casos previstos por la Ley.

Para las actividades que no sean de su exclusiva competencia y sean, sin embargo de interés para su población podrá el Ayuntamiento constituir Consorcios con Entidades de distinto orden o naturaleza, así como con los particulares, en la forma en que determinan las bases que hayan de regir su actuación.

1.2.1.3. Ejecución

La ejecución del Plan General se llevará a efecto de acuerdo con la programación establecida en el presente Plan, tal y como aparece recogida en su documentación correspondiente.

Dicha ejecución se efectuará siempre por polígonos completos o, cuando no fuere posible por unidades de actuación, con la única salvedad de que se trata de sistemas generales o de actuaciones aisladas en suelo urbano.

1.2.1.4. Polígonos

En la delimitación de los polígonos deberá justificarse el cumplimiento de los requisitos establecidos al efecto por el artículo 117 de la Ley del Suelo y 36 del Reglamento de Gestión.

1.2.1.5. Unidades de actuación

Cuando en suelo urbano no sea posible la delimitación de polígono con los requisitos establecidos por el citado artículo 117 de la Ley del Suelo, podrán delimitarse unidades de actuación que permitan al menos, la distribución equitativa entre los propietarios afectados de los beneficios y cargas que de la actuación se deriven.

1.2.1.6. Operaciones aisladas

También podrá ejecutarse el suelo urbano mediante actuaciones aisladas, siempre y cuando no exista obligación derivada de las prescripciones de la Ley o del Plan General, de desarrollar el ámbito, en que se hayan situados los terrenos, a través de un PERI o no pudieran delimitarse polígonos o unidades de actuación a los efectos determinados por la Ley expuestos en los artículos precedentes. En todo caso las actuaciones aisladas deberán venir suficientemente justificadas, en orden a lo anteriormente expuesto en el proyecto.

El procedimiento para la delimitación de polígonos o unidades de actuación cuando no estuvieran ya previstos en este Plan General, se seguirá conforme a lo dispuesto en el artículo 38 del Reglamento de Gestión.

La iniciativa para la delimitación podrá partir del Ayuntamiento, de la Entidad Urbanística o especial actuante o de los particulares.

1.2.2. Sistema de actuación

1.2.2.1. Sistemas de actuación en suelo urbano

Para la gestión de este Plan General en suelo urbano a través de Planes Especiales, Estudios de Detalle, la ejecución de polígonos o unidades de actuación tendrá como sistema preferente el de

compensación, sin perjuicio de la elección que la Administración actuante podrá efectuar de acuerdo con lo previsto en el artículo 119-2 de la Ley del Suelo y 152 del Reglamento de Gestión.

Si se optara por otro sistema el Ayuntamiento o Entidad actuante lo determinará bien de oficio o a instancia de particular, justificándolo, en función de su viabilidad según las necesidades, medios económicos, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurren en cada caso.

En el supuesto de que se elija sistema diferente al establecido al Plan con carácter general, se seguirá para ello el procedimiento pertinente conforme a lo dispuesto en el artículo 38 del Reglamento de Gestión.

Las actuaciones, obras y servicios que llevan a cabo el Estado, el Organismo Autónomo o la Provincia para dotar de alguno de los sistemas generales, o de sus elementos, o de equipamientos comunitarios, al territorio de este Plan, son operaciones de ejecución del mismo, o de los que el desarrollo de sus previsiones generales se aprueben.

El Ayuntamiento, podrá asumir el ejercicio de la acción expropiatoria de los bienes afectados, cuando cooperen a la ejecución de las obras y servicios que realicen el Estado, la Provincia u otras Entidades públicas para la dotación de sistemas generales, o de sus elementos, o de equipamientos comunitarios, conforme a las previsiones de este Plan.

1.2.2.2. Concesiones para equipamientos

Sobre el suelo destinado a equipamientos comunitarios que se hubieran adquirido por la Administración por cualquier título de Derecho civil o Administrativo, incluso la cesión obligatoria gratuita, podrá otorgarse por la Administración titular una concesión para ser destinado dicho suelo al equipamiento comunitario previsto en el Plan. Esta concesión no podrá, en ningún caso, tener una duración superior a cincuenta años, ni conferir al concesionario ningún derecho de renovación.

1.2.2.3. Ejecución de sistemas generales y locales

Los terrenos calificados para sistemas generales o para sistemas locales, y sus elementos, podrán ser adquiridos por la Administración actuante por cualquier título jurídico, mediante las cesiones obligatorias impuestos por la Ley y en su defecto, por expropiación forzosa.

El coste de los terrenos podrá repercutir, según proceda, entre los demás propietarios con arreglo a lo dispuesto en la Ley y en su caso, mediante contribuciones especiales.

1.2.2.4. Actuación en suelo urbanizable programado

Unidad de ejecución. Cada Plan Parcial o Especial podrá ejecutarse por uno o varios de los sistemas establecidos al efecto. Ello no obstante, los polígonos o unidades de actuación habrán de ser objeto de un único sistema.

Sin perjuicio de la elección que la Administración actuante podrá efectuar de acuerdo con lo previsto en el artº 119-2 de la Ley del Suelo, para la ejecución de este Plan General en suelo urbanizable programado se considera preferente el de compensación.

Sistema de expropiación para la actuación en suelo urbanizable programado:

1. Cuando el sistema de actuación elegido para la ejecución del Plan Parcial de Ordenación en suelo urbanizable programado fuera el de expropiación forzosa de polígonos, se determinará el precio del suelo con sujeción a las reglas siguientes:

a. Se determinará la parte proporcional que corresponde a las cesiones que se establecen en estas Normas y se deducirán de la superficie total del terreno a expropiar.

b. El aprovechamiento de esta superficie, disminuida según la regla anterior, se fijará aplicando el aprovechamiento de edificabilidad medio establecido para la totalidad del suelo urbanizable programado.

c. El valor del terreno se determinará en función del noventa por ciento del aprovechamiento establecido según la regla anterior. La valoración se hará con sujeción a lo dispuesto en el artº 105 de la Ley del Suelo.

2. Todos los terrenos del polígono, cualquiera que sea su destino en la ordenación, se valorarán con arreglo a lo dispuesto en el número anterior.

1.2.3. Derechos, obligaciones y cargas de los propietarios

1.2.3.1. Cesiones

Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos que se derivan de los artículos 83, 84 y 85-2 de la Ley del Suelo, en los términos que resulten del Plan General y de los instrumentos de planeamiento que se formulen en su desarrollo.

En todo caso, se considerarán de cesión obligatoria todas las reservas de suelo correspondientes a los sistemas generales y locales comprendidos dentro de los polígonos establecidos en el Plan, sujetos a Planes Especiales de Reforma Interior, Planes Parciales, polígonos o de las unidades de actuación.

Igualmente, están obligados los propietarios a la cesión del 10% del aprovechamiento medio determinado por el Plan General, así como del exceso a que se refiere el artículo 84 de la Ley del Suelo, con su correspondiente terreno, en el caso del suelo urbanizable programado.

Cuando se trate de dotaciones de carácter general no previstas específicamente en el Plan, estas deberán establecerse a través del correspondiente instrumento de planeamiento que se formula en su desarrollo, y cederse en la forma establecida en los artículos precedentes.

1.2.3.2. Forma y momento de efectuar las cesiones

Las cesiones obligatorias y gratuitas en favor de la Administración local o actuante se entenderán hechas de hecho y de derecho en la forma y en el momento establecido al efecto por el Reglamento de Gestión Urbanística.

No obstante lo anterior, el Ayuntamiento deberá prever en la aprobación del Plan Parcial correspondiente que dichas cesiones pueden cederse prácticamente dentro de los dos primeros años de la vigencia del Plan, y, en todo caso, dentro de cada período cuatrienal establecido por el Programa de Actuación.

1.2.3.3. Edificación

Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística están obligados a edificar los solares resultantes en los plazos que el Plan establezca.

Antes de poder edificar, los propietarios están obligados a ejecutar las obras de infraestructuras y servicios en la forma que el planeamiento establezca y efectuar las cesiones obligatorias, previo reparto de cargas y beneficios entre los propietarios afectados.

La ejecución del Plan podrá llevarse a efecto por cualquiera de las formas señaladas al efecto por la Ley del Suelo y por las presentes Normas.

El Ayuntamiento, previo informe de la Comisión Provincial de Urbanismo, podrá ocupar con carácter temporal terrenos de propiedad privada, de acuerdo con los preceptos aplicables a la Ley de Expropiación Forzosa, para obras o usos de carácter temporal o provisional, cuando se encuentren en disconformidad con las previsiones del Plan, siempre que no dificulten la futura ejecución del mismo y se justifique la ocupación en la existencia de un interés social o utilidad pública de carácter transitorio. Dicha autorización se entiende sin perjuicio de la necesaria por parte del titular del dominio o de las posibles medidas coactivas que, en su caso, pudiera utilizar el Ayuntamiento.

1.3. CAPITULO TERCERO.— DE LAS LICENCIAS URBANISTICAS

1.3.1. Disposiciones de carácter general

1.3.1.1. Actos sujetos a licencia municipal

Están sujetos a previa licencia municipal todos los actos a que se refiere el artículo 178 de la Ley del Suelo, Texto Refundido de 9 de abril de 1976, que se realicen en el término municipal. Asimismo, es necesaria la obtención de licencia municipal para la apertura de caminos y senderos, la realización de cortafuegos, la excavación, la extracción de áridos, la tala de árboles, la colocación de carteles, la instalación de redes de servicios, la apertura, la ampliación o modificación de establecimientos industriales o comerciales, primera utilización de edificios o modificación del uso y, en general, de cualquier actividad que afecte a las características naturales del terreno y cualquier otra contemplada por su legislación específica.

Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realizaran por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del Ente titular del dominio público. En ningún caso, la necesidad de obtener la autorización o concesión administrativa, dejará sin efecto la obligación de obtener la oportuna licencia municipal, de manera que, sin ésta, la autorización o concesión no autorizarán a iniciar las obras o la actividad de que se trate. Igualmente, la denegación de concesión o autorización impedirá el otorgamiento y obtención de licencia.

Los actos relacionados con el artículo anterior, promovidos por órganos del Estado o Entidades de Derecho Público que administren bienes estatales, estarán igualmente sujetos a licencia municipal. Cuando razones de urgencia o excepcional interés público lo exija, se estará a lo dispuesto por el artículo 180-2 de la Ley del Suelo y artículo 8 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

1.3.1.2. Sujeción de las licencias a normativa

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las determinaciones y previsiones de la Ley del Suelo, del Plan General de Ordenación y de los Programas de Actuación Urbanística que en el futuro se redacten para el desarrollo de aquel, así como con sujeción a las presentes Normas, en todo aquello que no se opongan a la normativa citada.

Aprobado con carácter definitivo el Plan de Ordenación el uso previsto por aquél para los terrenos debe ser respetado tanto por los administrados como por la administración, lo que supone que,

siendo el otorgamiento de licencias de carácter reglado, debe aquél someterse al régimen jurídico urbanístico que dimana del Plan.

Sin embargo, podrán autorizarse usos y obras de carácter provisional amparados en el párrafo 2 del artículo 58 de dicha Ley. En estos supuestos, el Ayuntamiento podrá imponer, a través del otorgamiento de la oportuna licencia, todos aquellos condicionamientos que estime oportunos en orden a:

- a. Garantizar la demolición de las obras y desaparición de los usos en el momento en que resulte aprobado un nuevo Plan Parcial o Especial que afecte a los terrenos en cuestión o se proceda a una delimitación de polígonos o unidades de actuación en orden a su inmediata ejecución.
- b. No perjudicar derechos de terceros.
- c. Garantizar que, asimismo, de resultar conforme el nuevo instrumento con los usos u obras autorizados, no van a impedir éstos la correcta ejecución de aquel en todos los aspectos.

En consecuencia, deberán cumplirse como mínimo, los siguientes requisitos con carácter previo al otorgamiento de la autorización correspondiente:

1. Justificar el carácter del uso o de las obras que se pretenden realizar (residencial, industrial, educacional, etc.).
2. Aportar un proyecto en el que los accesos, abastecimiento de agua, y demás requisitos necesarios queden suficientemente resueltos.
3. Justificación del carácter provisional de los usos u obras de las determinaciones del proyecto en general en orden a acreditar la existencia de necesidad o no de esperar a que el nuevo Plan resulte aprobado.

4. Compromiso firme de los propietarios de demoler las obras cuando el Ayuntamiento les requiera para ello.

Este requerimiento deberá producirse inmediatamente después de aprobado el nuevo Plan o Proyecto, y una vez apreciada la disconformidad de los usos y obras con las precisiones del mismo. De no resultar disconformes, debe producirse el requerimiento, igualmente, pero en el sentido de obligar a los propietarios a cumplir sus obligaciones y deberes en orden a la ejecución del Plan o Proyecto, dentro de los plazos temporales impuestos por el mismo: obras de infraestructuras, delimitación de polígonos, cesiones obligatorias, formación de Juntas de Compensación, cualquier otro requisito que el Plan imponga en la zona o sector.

5. Compromiso expreso de los propietarios de efectuar todas las actuaciones encaminadas a la consecución del carácter firme de los usos o edificaciones a que se refiere el apartado anterior, de haber lugar a ello.
6. Inscripción en el Registro de la Propiedad de todas las condiciones impuestas en la autorización.

El Ayuntamiento procederá a la creación de un Registro Municipal de licencias provisionales independientes del Registro General de licencias, el cual deberá ser autorizado anualmente.

1.3.1.3. Silencio administrativo

En ningún caso, se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de lo dispuesto por la Ley del Suelo, de los Reglamentos que lo desarrollan y del presente Plan General de Ordenación.

Cuando, con infracción de lo dispuesto en el párrafo anterior, se estime otorgada alguna licencia por silencio administrativo positivo, y al peticionario ejecute las determinaciones del proyecto, no habrá indemnización a su favor si se ordenase la suspensión de las obras o la demolición de lo realizado.

1.3.1.4. Caducidad

Las licencias caducan a los 6 meses de otorgarse, si no se han iniciado las obras o actividades autorizadas. También caducan como consecuencia de la interrupción de aquellas por plazo superior a un año.

1.3.1.5. Parcelaciones ilegales

No podrán concederse licencias de edificación u obras en terrenos resultantes de una parcelación ilegal.

1.3.1.7. Competencia municipal

La competencia para el otorgamiento de licencias corresponde al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos por la Ley del Suelo.

1.3.1.8. Procedimiento

El procedimiento para el otorgamiento de las licencias se ajustará a lo que expresamente determine al efecto la Ley de Régimen Local y Reglamentos que la desarrollan.

1.3.1.9. Proyecto

Los interesados en el otorgamiento de una licencia deberán acompañar a la solicitud de aquella el correspondiente proyecto técnico, cuando la naturaleza del objeto de la licencia lo requiera. Previa a la petición de licencia de construcción, deberá precisarse la alineación por el Ayuntamiento, (tira de cuerdas), y de

cumplimiento de las condiciones de solar, las oportunas garantías de ejecución de la urbanización o implantación de los servicios que en su caso se estima oportuno.

1.3.1.10. Requisitos de la solicitud de licencia

La solicitud de licencia deberá contener, al menos, las siguientes indicaciones:

- a. Nombre, apellidos y domicilio de los interesados y en su caso, además, de la persona que lo represente.
- b. Situación de la finca o índole de la operación, obra o instalación para lo que se solicita la licencia.
- c. Las demás circunstancias que, según la índole de la operación, obra o instalación se disponen en los artículos siguientes.
- d. Lugar, fecha y firma.
- e. Corporación o autoridad a la que se dirige.

Con la solicitud de licencia se presentarán los siguientes documentos:

- a. Plano oficial de alineaciones que defina las condiciones de edificabilidad por Servicio correspondiente del Ayuntamiento.
- b. Proyecto técnico, adecuado a la operación, obra o instalación, e integrado por:

— Memoria en la que se describa la operación, obra o instalación con la precisión y alcance suficientes para valorar, juntamente con los otros documentos, la procedencia de la licencia.

— Planos de situación y de emplazamiento a escalas, respectivamente, 1:2.000 y 1:5.000, o excepcionalmente, más reducidas si las medidas del dibujo lo exigieran.

— Planos de información a escala 1:500 o, excepcionalmente, más reducida si las medidas del dibujo lo exigieran.

— Plano o planos que representen lo que se pretende realizar, a escala no inferior a 1:100, o excepcionalmente más reducidas si las medidas del dibujo lo exigieran.

— Cuando la operación, obra o instalación no requiera por su naturaleza la elaboración de un proyecto técnico con el contenido que se expresa en este artículo, o dicha naturaleza o las circunstancias de lo solicitado no permita o no justifique la redacción del proyecto con el expresado contenido o con las precisiones de escala establecidas, se explicará en la Memoria la razón del contenido o con las precisiones de escala establecidas, se explicará en la Memoria la razón del contenido que se dé al proyecto.

- c. Los demás documentos que, según la índole de la obra, instalación u operación se establecen en los artículos siguientes.

Lo dispuesto en este artículo no es aplicable a las obras menores, que se regularán por lo establecido en el artículo 9.º del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las

Ordenanzas Municipales.

1.3.1.11. Licencias de parcelación

Además de lo previsto en el artículo anterior, en la solicitud de licencias de parcelación se expresará:

- a. Referencia al Plan que establece las condiciones de parcelación.
- b. Características de la parcelación pretendida con expresión de las superficies de las parcelas y su localización.

El proyecto de parcelación estará integrado, como mínimo, por los siguientes documentos:

- a. Memoria en la que se describa la finca a parcelar; se justifique jurídicamente y técnicamente la operación de parcelación, y se describan las parcelas resultantes.
- b. Cédula o cédulas urbanísticas de las fincas a que se refiera la parcelación.
- c. Plano de situación a escala no inferior a 1:2.000 o, excepcionalmente, más reducida si las medidas del dibujo lo exigieran.
- d. Plano de información a la misma escala.
- e. Plano de parcelación a escala no inferior a la 1:2.000.

1.3.1.12. Licencias sobre edificios de interés arquitectónico

Cuando la solicitud de licencia se refiere a reparcelación, reforma o ampliación de edificio o construcción de valor singular, o de edificios o construcción que forme parte de un grupo de este carácter, a los que se hace referencia en el Título V, Capítulo 3.º y 4.º de estas Normas, expresará, además de las circunstancias anteriores, las siguientes:

- a. Si el edificio o la construcción, o el grupo, estuviese incluido en un Catálogo de los previstos en el artículo 25 de la Ley del Suelo, o resultase afectado por un Plan Especial para la protección u ordenación de recintos y conjuntos artísticos o por Planes o Normas vigentes del Departamento Ministerial, Organismo autonómico o provincial, correspondientes, o bien si está comprendido entre las edificaciones señaladas con valor singular, por la presente Revisión del Plan General.

- b. Destino de la finca y, en su caso, el que se pretende dar a la misma, una vez demolida, reformada, reparada o ampliada.

Con la solicitud de licencia se presentará además de los documentos que dice el apartado 1.3.1.10. y los que con carácter general, se exigen por la índole de la obra, los siguientes:

- a. Memoria en la que se describe la obra a realizar y se justifique la misma.
- b. Autorización, en su caso, del Departamento Ministerial por la naturaleza del edificio o construcción o del grupo, se exija en las

disposiciones específicas en la materia.

c. Plano o planos representativos del estado de la edificación y su entorno.

d. Fotografía o fotografías que muestren, desde las distintas perspectivas precisas, al estado actual de la edificación.

1.3.1.13. Planos de situación

Los planos de situación que se presentan para solicitar licencias de parcelación; obras de vaciado, excavación o rebaje; derribos o demoliciones; modificación de las características físicas del suelo y extracción de áridos en terrenos situados dentro del ámbito territorial de un Plan Parcial de Ordenación o de un Plan Especial, deberán reflejar las determinaciones gráficas de estos Planes que afecten a la finca donde se proyecta realizar la operación u obra.

Cuando se trate de licencia de obras y existiere aprobado Estudio de Detalle se cumplirá lo dispuesto en el párrafo anterior.

1.3.1.14. Procedimiento

El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo prevenido en la legislación de Régimen Local.

Si los actos de otorgamiento de licencias, además de notificarse al solicitante y a las personas comparecidas en el procedimiento, se publicaran en el boletín o gaceta de información municipal, se indicarán los siguientes datos:

a. Nombre y domicilio del peticionario de la licencia.

b. Situación de la finca.

c. Indole de la operación, obra e instalación autorizada, con expresión, cuando se trate de obras de edificación, de las características de la construcción proyectada (número de plantas, superficie edificada y demás, que se estimen procedentes).

d. Recurso procedente, con expresión del órgano ante el que hubiera de presentarse y plazo para interponerlo.

1.3.1.15. Contenido de las licencias

Cuanto se dispone en estas Normas respecto a condiciones de edificabilidad y uso y, en su caso, respecto a condiciones estéticas, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderá incluido en el contenido del acto del otorgamiento de licencia. Los titulares de licencias deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas y, además, el contenido implícito, que es el definido en estas Normas, según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos.

No podrán justificarse las vulneraciones de estas Normas en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. El promotor, el empresario o el técnico director de las obras podrán dirigirse al Ayuntamiento en solicitud de información, que deberá facilitarse en el plazo de quince días.

1.3.1.16. Condiciones del otorgamiento

Las licencias se otorgarán con sujeción a lo dispuesto en estas Normas respecto a la clase de suelo y su destino, y a las condiciones de aprovechamiento, edificabilidad y uso previstas en las mismas.

Cuando la obra o edificación requiera la previa urbanización y los terrenos de cesión obligatoria y gratuita no se hubieren entregado a la Administración, no podrá otorgarse la licencia de edificación hasta que se cumplan los deberes de cesión de terrenos y costeamiento de la urbanización, que legalmente procedan, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 83 de la Ley del Suelo.

1.3.2. Otorgamiento de licencias según clasificación del suelo

No podrá otorgarse licencias de edificación en ningún tipo de suelo sin que los terrenos hayan adquirido la condición de solar conforme al artº 82 de la L.S., excepto en los casos previstos y los que a continuación se hace referencia.

1.3.2.1. Otorgamiento de licencia en suelo urbano

En el suelo urbano sólo podrá edificarse cuando los terrenos adquieran la condición de solar, tal y como queda definido por el artículo 82 de la Ley del Suelo, o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y edificación con los requisitos del artículo 40 y 41 del Reglamento de Gestión.

Podrán autorizarse, no obstante, construcciones industriales en las zonas permitidas, cuando la seguridad, salubridad y no contaminación quedaran suficientemente atendidas y el propietario asumiera las obligaciones establecidas por los artículos 46-2 del citado Reglamento y 83-3, párrafo 1.º de la Ley del Suelo. Dichas autorizaciones se inscribirán en el Registro de la Propiedad.

1.3.2.2. Otorgamiento de licencias en suelo urbanizable programado

En suelo urbanizable programado no podrán otorgarse licencias de edificación en tanto no haya sido aprobado con carácter definitivo el correspondiente Plan Parcial de Ordenación y se hayan ejecutado las correspondientes obras de urbanización.

Tampoco podrán otorgarse licencias en este suelo hasta que se haya procedido al reparto equitativo de cargas y beneficios derivados del planeamiento entre los propietarios de terrenos, y efectuado las cesiones obligatorias y gratuitas en favor de la administración actuante.

Podrán otorgarse licencias, sin embargo, antes de que los terrenos estén urbanizados totalmente, una vez aprobados los correspondientes Planes Parciales y Proyectos de urbanización, cuando se cumplan los requisitos exigidos por el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística, con los efectos expresados en el mismo.

Asimismo, podrán autorizarse las obras de carácter provisional a que se refiere el artículo 58-2 de la Ley del Suelo, con el procedimiento y efectos que en el mismo se establecen, y con las condiciones señaladas en el artículo 2 de las presentes Normas.

1.3.2.3. Suelo urbanizable no programado

En tanto no se aprueben Programas de Actuación Urbanística, el suelo urbanizable no programado estará sometido a las limitaciones establecidas por el artículo 85 de la Ley del Suelo y 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Las solicitudes de licencia para edificar en este suelo, se dirigirán al Ayuntamiento, a fin de que con el preceptivo informe las remita a la Comisión Provincial de Urbanismo, de acuerdo con lo que disponen los artículos 85 y 43 del Texto Refundido de la Ley del Suelo. Además se acompañará planos con descripción de las fincas colindantes indicando sus titulares.

Antes de iniciar la obra deberá inscribirse la licencia en anotación marginal en el Registro de la Propiedad.

Una vez aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanística, los terrenos incluidos en el mismo, en tanto no se apruebe el correspondiente Plan Parcial de Ordenación, estarán sometidos al mismo régimen establecido por el artículo anterior.

1.3.2.4. Suelo no urbanizable

El otorgamiento de licencias en suelo no urbanizable se sujetará a las mismas disposiciones enunciadas en el artículo anterior para el suelo urbanizable no programado, estando totalmente prohibido el otorgamiento de licencias en contradicción con lo dispuesto por los artículos 85 y 86 de la Ley del Suelo y, en su virtud, por las presentes Normas.

No podrán otorgarse licencias, al amparo de los preceptos señalados en el párrafo anterior, en aquellos espacios que, conforme a la presente normativa, determinaciones del Plan o

disposiciones que regulen la materia, con carácter anterior o posterior a la aprobación del presente Plan General, sean susceptibles de protección especial y aquellas puedan implicar transformación de su naturaleza o destino, o lesionen el valor específico que se quiera proteger.

1.3.2.5. Licencias con infracción

Las licencias otorgadas con infracción de lo dispuesto por la Ley del Suelo, por los Reglamentos que la desarrollan, así como por lo establecido por el presente Plan General de Ordenación, se conceptuarán como infracciones urbanísticas, a los efectos de determinar la aplicación de los procedimientos para la suspensión de los acuerdos y actos de las Corporaciones Locales, sin perjuicio de las sanciones a que hubiera lugar conforme al Reglamento de Disciplina Urbanística.

Igualmente, los actos de edificación y uso del suelo relacionados con el artículo 178 de la Ley del Suelo que se ejecutasen sin licencia y orden de ejecución, o sin ajustarse a aquella, constituirán infracción urbanística conforme a los preceptos del citado Reglamento y con los efectos señalados por el mismo.

La calificación de las infracciones como graves o leves vendrá determinada por lo que al efecto establezca el ya citado Reglamento de Disciplina Urbanística.

1.3.2.6. Suspensión de licencias

Una vez adoptado por el Ayuntamiento u Organismo Actuante el acuerdo necesario en orden a la formulación de un Plan, Proyecto o Estudio de Detalle en desarrollo del presente Plan General, podrá procederse a la suspensión de licencias de parcelación, edificación o demolición en los términos y plazos previstos por la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento.

Dicha suspensión podrá abarcar la totalidad o parte de los terrenos afectados.

1.3.3. Modificaciones de proyectos

En caso de que durante el curso de las obras el propietario desee variar el proyecto aprobado, deberá presentar en el Ayuntamiento el proyecto modificado. De no hacerlo así, se procederá a la detención de las obras y sanciones oportunas.

Se entenderá por modificación, a los efectos del párrafo anterior, aquellas que varíen sustancialmente el proyecto aprobado, esto es: cambio de la distribución interior, o alteración de la composición exterior, alturas, superficies ocupadas y construidas, volumen, etc.

1.3.3.1. Incumplimiento de las condiciones de aprobación

El promotor se sujetará totalmente a las ordenanzas y condiciones establecidas explícita o implícitamente en la licencia municipal.

En caso de incumplimiento y una vez comprobada la infracción, el Ayuntamiento procederá a la suspensión de obras. El promotor quedará obligado a demoler, reformar, y efectuar todas las obras necesarias para que la finca quede exactamente en las condiciones señaladas en la licencia.

La demolición se hará dentro del plazo y condiciones que para el caso determine el Ayuntamiento.

Solamente en el caso de que las obras no contravengan ningún precepto técnico de las ordenanzas, es decir, que hubiesen podido ser autorizadas, podrá concederse al propietario un plazo de 15 días para solicitar la variación del proyecto, sin perjuicio de las sanciones que pudieran establecerse como consecuencia de su infracción.

1.3.3.2. Obras sin licencia

Las obras que se ejecuten sin licencia serán igualmente suspendidas y se aplicará en todo el artículo anterior, salvo la excepción señalada para las obras ejecutadas de acuerdo con las ordenanzas. En tal caso la excepción alcanzará a la inmediata demolición, pero no a la paralización total de las obras.

1.3.3.3. Certificado de terminación de obras

Terminada la construcción, el promotor estará obligado a comunicarlo al Ayuntamiento, acompañando un certificado del técnico Director de la Obra, en el que se haga constar que ésta se encuentra totalmente terminada, y que se ha realizado bajo su dirección y con arreglo al proyecto aprobado. Este certificado irá visado por el Colegio Oficial correspondiente.

1.3.3.4. Vallas en obras

En toda obra de nueva planta o derribo será obligatorio colocar una valla de acuerdo con lo establecido.

1.3.3.5. Daños en la vía pública

El promotor responderá de los daños que como consecuencia de la obra pudieran producirse en los servicios y obras de urbanización, tales como: pavimentación, jardinería y arbolado, saneamiento, conducciones de agua, conducciones eléctricas y

telefónicas, etc., debiendo restablecerse, a su cargo, el estado inicial de la urbanización.

1.3.3.6. Desagüe obligatorio

En todos los casos será de obligación del interesado ejecutar las obras que sean precisas para dar salida a las aguas de lluvia que pudieran perjudicar a las fincas colindantes o la vía pública.

1.3.3.7. Responsabilidad técnica

Los Arquitectos y Técnicos Directores de obras o instalaciones, serán responsables, con arreglo a la legislación general, de cualquier accidente que afecte a la vía pública, como consecuencia de las obras que se realicen bajo su vigilancia, viniendo obligados a este respecto a tomar todas las medidas necesarias para la protección de las vías públicas y fincas colindantes independientes de las vallas obligadas.

Asimismo, incumbe responsabilidad a este respecto a los propietarios que realicen obras de carácter menor, en las que no sea exigible dirección facultativa.

1.3.3.8. Responsabilidad por infracción de ordenanzas

Los Técnicos Directores de obras son responsables mancomunadamente con los propietarios de las infracciones de estas ordenanzas, siempre que al advertir cualquier circunstancia por la que se aparten de las condiciones en que se concedió la licencia no lo comunicase al Ayuntamiento, todo ello de acuerdo con el Reglamento de Disciplina Urbanística.

1.3.3.9. Información general

El Ayuntamiento facilitará a cualquier promotor que lo solicite información sobre el planeamiento oficial, así como el examen de los planos y documentos que constituyan el planeamiento.

Asimismo, informará por escrito, si así se solicita, sobre cualquier asunto relacionado con el planeamiento.

1.4. CAPITULO CUARTO.— DE LA DISCIPLINA URBANISTICA

1.4.1. Vigilancia del Plan

La vigilancia del Plan atenderá tanto al aspecto represivo o de defensa para restablecer el orden urbanístico conculcado, como al directivo de adecuación del planeamiento a los fines, con el

designio de corregir las desviaciones provocadas por la aparición de factores nuevos o por el erróneo tratamiento de los que se valoran en el municipio.

En la vigilancia directiva o de adecuación del planeamiento, a los fines, el Ayuntamiento atenderá a promover la revisión, cuando se den los supuestos indicados en el artículo de estas Normas, o la modificación de este Plan General para el logro de los fines urbanísticos.

1.4.2. Medidas defensivas

En el aspecto defensivo, el Ayuntamiento y los demás órganos urbanísticos, o con competencia en materia urbanística, velarán por el cumplimiento de este Plan General y del planeamiento, ejerciendo las potestades que a cada uno incumben.

Se adoptarán como medidas defensivas, la de suspensión de actos o de obras, la de invalidez de los actos contra el Plan, la demolición de lo realizado ilegalmente, la imposición de sanciones, y la responsabilidad patrimonial, así como cualquier otra prevista por la Ley del Suelo o el Reglamento de Disciplina Urbanística.

1.4.3. Infracciones

Constituirá infracción urbanística, grave o leve, toda vulneración de las prescripciones contenidas en este Plan General bien sea a través de actos ejecutados con licencia concedida en contra del Plan de actuaciones sin licencia, o bien en contra de la propia licencia.

Se consideran infracciones graves las que constituyan incumplimiento de esta Normas en lo que se refiere a parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen, situación de las edificaciones y, ocupación de parcela, de forma tal que supongan un daño o riesgo de daño, de importancia, a los bienes o intereses que se intentan proteger por las Normas.

1.4.4. Sanciones

El Ayuntamiento, en uso de las competencias que le vienen atribuidas por el ordenamiento jurídico, deberá adoptar las medidas oportunas para restituir el orden jurídico alterado por la infracción e iniciar los procedimientos de suspensión y anulación de los actos que amparen la actuación ilegal, si procediera, así como el sancionador a que hubiere lugar; además deberá poner en conocimiento de los Tribunales de Justicia los posibles hechos delictivos que pudieran acompañar la infracción urbanística.

Serán de aplicación, por lo que respecta a la clasificación de la

infracción, establecimiento del responsable y aplicación de las sanciones pertinentes, lo dispuesto en el Título III del Reglamento de Disciplina Urbanística de 23 de junio de 1978.

1.5. CAPITULO QUINTO.— DEFINICIONES TERMINOLOGICAS

A efectos de estas Normas Urbanísticas y de los planes, proyectos y estudios que las desarrollen, cuantas veces se utilicen los términos que a continuación se relacionan, tendrán el significado que se expresa.

1.5.1. Alineaciones actuales

Son los linderos de las fincas con los espacios públicos existentes, viales o espacios libres.

1.5.2. Alineaciones oficiales de parcelas

Pueden ser: alineaciones exteriores y alineaciones interiores.

Alineaciones exteriores: Son las que fijan el límite de la manzana edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.

Alineaciones interiores: Son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre de manzana, o con otras parcelas de uso diferente.

1.5.3. Altura de la edificación

Es la distancia vertical medida desde la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada. Si la rasante tuviese pendiente se fraccionará la construcción en las partes que se estime conveniente, midiéndose la altura en la mitad de cada fracción. La diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no podrá ser mayor de dos metros.

También se mide por el número de plantas que tiene la edificación, por encima de la rasante.

1.5.4. Altura de pisos

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

1.5.5. Altura libre de pisos

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso totalmente terminado.

1.5.6. Ambito de actuación en suelo urbano

Superficie de suelo urbano definida como unidad mínima para la redacción de Planes Especiales de Reforma Interior, o como delimitación de Unidades de Actuación.

1.5.7. Densidad residencial

Número máximo de unidades de vivienda por hectárea de sector neto (descontada la superficie afectada por los sistemas generales pero, no así, la correspondiente a los sistemas interiores propios de cada sector) de polígono, de zona o de manzana edificable.

1.5.8. Densidad laboral

Número de puestos de trabajo, secundarios o terciarios, por hectárea de sector o polígono, descontada de la superficie afectada por los sistemas generales pero, no así la correspondiente a los sistemas propios del respectivo sector o polígono.

1.5.9. Edificabilidad

Se designa con este nombre la media de la edificación permitida en una determinada área del suelo, establecida en metros cuadrados edificados, suma de todas las plantas por encima de la rasante, por cada metro cuadrado de superficie de la parcela bruta de la manzana o zona de que se trate.

El aprovechamiento bajo cubierta y los sótanos y semisótanos no computarán a efectos de edificabilidad. (Ver Apto. 5.2.1.5.).

En las zonas de vivienda colectiva no se computarán, a efectos de edificabilidad, los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanos.

1.5.10. Edificación abierta

Es la constituida por edificios exentos.

1.5.11. Edificación cerrada

Es aquella tipología edificatoria definida por las alineaciones oficiales, sin obligatoriedad de retranqueos.

1.5.12. Edificio exento

Es aquél que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios abiertos.

1.5.13. Edificio de uso exclusivo

Aquel que sólo puede albergar el uso para el que se edificó.

1.5.14. Espacios libres privados

Es la parte no edificada de la parcela, de propiedad y uso privado.

1.5.15. Espacio libre de manzana

Es el espacio abierto definido por las alineaciones oficiales interiores de las parcelas de la manzana, procedentes del proyecto de parcelación correspondiente, de propiedad pública o privada y uso público, abierto o con acceso público desde el exterior.

1.5.16. Edificación fuera de ordenación

Es aquella en que la alineación oficial corte la superficie de la finca limitada por la alineaciones actuales.

1.5.17. Línea de edificación

Es la que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyección vertical.

1.5.18. Manzana edificable

Es el suelo comprendido dentro de las alineaciones oficiales exteriores e interiores.

1.5.19. Finca remetida

Es aquella en que la alineación oficial queda fuera de la finca.

1.5.20. Patio inglés

Es un patio situado dentro de la parcela edificable en la línea de edificación por debajo de la rasante de la acera o terreno.

1.5.21. Patio de manzana

Es el espacio cerrado delimitado por las fachadas traseras de los edificios que componen la manzana. Normalmente tiene forma poligonal con los lados paralelos a las alineaciones de fachada, de dominio y uso privado.

I.5.22. Patio interior de parcela

Son aquellos patios interiores y cerrados o semicerrados por la edificación de una parcela.

I.5.23. Parcela edificable

Es la parte de la parcela sobre la cual se puede edificar.

I.5.24. Pieza habitable

Es aquella que se dedica a una permanencia confirmada de las personas, y por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamiento.

I.5.25. Polígono

Superficie de suelo urbanizable o urbano resultante del fraccionamiento de sectores a efectos de ejecución del planeamiento.

I.5.26. Portal

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

I.5.27. Retranqueo

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial exterior y la línea de edificación y entre la línea de edificación y los linderos.

I.5.28. Rasantes actuales

Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

I.5.29. Rasantes oficiales

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidos en los documentos del Plan General, planes parciales, proyecto de urbanización, plan especial o estudio de detalle.

I.5.30. Sector

Superficie de suelo urbanizable delimitado como unidad mínima a efectos de redacción de los planes parciales y, salvo fraccionamiento con los requisitos previstos en estas Normas, de

reparto de beneficios y cargas mediante reparcelación.

I.5.31. Sistemas generales

Conjunto de viales, zonas verdes, redes e instalaciones de servicio y equipamientos, organizados urbanísticamente en función de las necesidades generales del municipio.

I.5.32. Sistemas complementarios interiores

Conjunto de viales, zonas verdes, servicio y equipamiento previstos en los planes parciales y especiales para satisfacer las necesidades específicas de los sectores o ámbitos respectivos, según prevé el Reglamento de Planeamiento.

I.5.33. Solar

Es la superficie de suelo urbano apta para la edificación y urbanizada con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso, y como mínimo, a las que marca la Ley.

I.5.34. Superficie ocupada

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre el plano horizontal de las líneas externas de la construcción incluso vuelos. Esta superficie coincide con la contenida en el perímetro de las líneas de edificación.

I.5.35. Superficie máxima de ocupación

Es la superficie resultante de aplicar el máximo porcentaje fijado por la relación entre la superficie ocupada y la manzana o parcela bruta.

I.5.36. Superficie total edificable

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas, por encima de la rasante de la acera o, en su defecto del terreno en contacto con la edificación, contabilizándose éstas como la superficie cerrada por la línea exterior de los muros de cerramientos, incluyendo la superficie de voladizos en su totalidad. No computarán los soportales, pasajes o plantas bajas diáfanos, libres al acceso público y sin cerramientos. No computará asimismo la superficie aprovechada bajo cubierta ni la de sótanos y semisótanos que no rebase 1 m. por encima de rasante.

1.5.37. Sótanos y semisótanos

Se entiende por sótanos y semisótanos la planta enterrada cuyo techo se encuentra en todos sus puntos bajo la rasante del terreno.

Se entiende por semisótano la planta semienterrada de la edificación cuyo techo se encuentra total o parcialmente por encima de la rasante del terreno y cuyo piso por debajo.

1.5.38. Unidad de actuación

Superficie de suelo urbano resultante del fraccionamiento de éste a efectos de ejecución del planeamiento y el reparto de cargas y beneficios.

1.5.39. Usos globales

Los característicos o dominantes en las distintas zonas, previstas en la ordenación del municipio, que comportan una cierta proporción de otros usos minoritarios. Los usos globales pueden ser excluyentes o alternativos y corresponden al nivel de estructura general del territorio.

1.5.40. Usos permitidos

Son los que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en las presentes Ordenanzas.

1.5.41. Usos pormenorizados

Los obligados, así como los permitidos en las distintas zonas, según la proporción y condiciones establecidas en la ordenación. Los usos obligados están constituidos por los dominantes y sus complementarios correspondiendo al nivel de estructura interior de ámbito o sector, como desarrollo detallado de una parte significativa de la estructura general.

1.5.42. Usos prohibidos

Son aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas que se señalan en las presentes Ordenanzas o en los Planes Parciales correspondientes.

1.5.43. Volúmen total edificable

Es el producto de la superficie edificada en planta por la altura

de la edificación; si alguna de las plantas variase de las restantes en superficie o altura de piso, se computará por separado, como producto de su superficie por su altura de piso correspondiente.

No se computarán como volúmen edificable los espacios en semisótano por debajo de la rasante, en el punto fijado para la medición de la altura de edificación, siempre que se destinen a servicios del propio edificio o aparcamiento de vehículos. Tampoco computarán los soportales, pasajes ni las plantas bajas diáfanas, libres al acceso público y sin cerramientos, ni el aprovechamiento bajo cubierta, siempre que no sea habitable.

1.5.44. Zonas

Superficie de carácter homogéneo en cuanto a la asignación de los usos del suelo y de sus intensidades, así como de las condiciones de la edificación. Normalmente vienen definidas por tramas homogéneas y continuas.

1.5.45. Parcelación

Parcela dividida en dos o más lotes.

1.5.46. Parcela Bruta

Aquella parcela inicial previa a cesiones y parcelaciones.

2. TITULO SEGUNDO.— NORMAS GENERALES DE REGIMEN URBANISTICO

2.1. CAPITULO PRIMERO.— TIPOS Y CATEGORIAS DE SUELO

2.1.1. Tipos y categorías de suelo

El territorio del término municipal de Navalmoral se clasifica en: suelo urbano, suelo urbanizable en su categoría de programado y suelo no urbanizable, de acuerdo con lo señalado por los artículos 77, 78, 79 y 80 de la Ley del Suelo, respectivamente y artículos 20 y 22 del Reglamento de Planeamiento. La citada clasificación inicial del territorio se delimita en el plan General en los planos denominados de Clasificación del Suelo, a escalas 1:10.000, 1:2.000 y en los planos 1:1.000 para el suelo urbano consolidado. No se ha estimado clasificar suelo urbanizable no programado.

2.1.2. Determinaciones de cada tipo y categoría de suelo

En suelo urbano el Plan define la ordenación física de forma

pormenorizada, tal como previene la Ley, a través de la delimitación de su perímetro, señalando las condiciones de edificación y las operaciones de reforma interior que se estiman necesarias o los usos y ordenanzas correspondientes a cada zona, diferenciándose en general, los suelos con destinos a:

- a. Viales y estacionamientos.
- b. Suelos públicos para jardines, parques urbanos, y áreas deportivas.
- c. Suelos de interés público y social, susceptibles de edificación para dotaciones, equipamientos y edificios públicos.
- d. Suelos privados edificables.

Estas determinaciones físicas se representan a escala 1:1.000 en los planos de Ordenación para el suelo urbano consolidado, y 1:2.000 para el resto del suelo urbano.

En suelo urbanizable programado, el Plan determina los Sectores para su desarrollo en Planes Parciales y los elementos fundamentales de la estructura urbana, así como establece a través de la calificación del suelo y división en zonas la regulación genérica de los diferentes usos y niveles de intensidad, todo ello grafiado en los planos de Ordenación a escalas 1:10.000 y 1:2.000, reflejándose en los de escala 1:2.000 antes señalados aquellos elementos estructurales más en contacto con el suelo urbano, a efectos indicativos para el planeamiento posterior: planes especiales o parciales, a los efectos de una mejor definición.

En suelo no urbanizable el Plan señala las protecciones específicas a que está sometido, así como las demás limitaciones que resultan inherentes a este tipo de suelo por imperativo legal, a escala 1:10.000.

2.2. CAPITULO SEGUNDO.— ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO

2.2.1. Definición

La estructura general y orgánica del territorio se halla integrada por aquellos elementos fundamentales para el desarrollo urbano del municipio, según el modelo adoptado, constituidos por la zonificación y usos globales, así como por los sistemas generales e instalaciones y obras especiales conforme a lo establecido por el artículo 25 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

— Zonas y usos globales.

— Sistemas generales de comunicaciones, espacios libres y equipamientos.

— Instalaciones y obras especiales.

A los efectos de orientar el proceso de los distintos suelos en

base al programa urbano, el Plan asigna a todos aquellos suelos no adscritos a sistemas una calificación según zonas.

Esta calificación viene determinada por los diferentes usos globales que se asigna a cada zona, en función de su propia intensidad.

Asimismo la calificación del suelo se formula, de conformidad con el artículo 12 de la Ley del Suelo y 25 del Reglamento de Planeamiento, en concordancia con la clasificación en tipos, en respuesta a la distinta consolidación alcanzada por el proceso urbano en cada una de ellas.

En las zonas, los particulares, dentro de los límites y con cumplimiento de los deberes establecidos legal o reglamentariamente y en especial en las presentes Normas, llevarán a cabo, en ejercicio de sus facultades dominicales, la urbanización y edificación, salvo que razones de interés general demanden una actuación pública.

2.2.2. Zonas, usos globales e intensidades

En general, las zonas del Plan comprenderán las calificaciones urbanísticas que, según régimen jurídico se enumeran a continuación, en función de los usos globales e intensidades, definidos en los planos escalas 1:10.000 y 1:2.000.

— Zona residencial

- Voluntaria (Colectiva o Unifamiliar)
- Unifamiliar

— Zona Industrial

- pequeña
- media
- grande
- con apoyo ferroviario

— Zona de Actividades.

— Zona Residencial-Terciaria.

2.2.2.1. Zona Residencial

Incluye como uso fundamental la vivienda, sus equipamientos y servicios, que no formen parte de los sistemas generales, pudiendo asimismo incluir actividades secundarias y terciarias, compatibles con la vivienda: artesanía, pequeños talleres e industrias, oficinas, almacenes y servicios, garajes, etc.

En el plano 1:2.000 se señala el uso preferente en unos casos, zona de casco antiguo y zona de ensanche y su uso obligatorio en otros, zona de viviendas unifamiliares.

En la zona de casco antiguo las alturas máximas serán 3 plantas y en la zona de ensanche 4 plantas y en la zona de viviendas unifamiliares 3 plantas. En el plano 1:1.000 están indicadas

detalladamente el número de plantas. Al margen de estos máximos existen casos puntuales que los superan como producto de convenios urbanísticos que se adjuntan, motivados por cesiones y aplicación de edificabilidades. Estos casos están recogidos en sus fichas correspondientes a cada unidad de actuación.

2.2.2.2. Zona industrial

Corresponde a las áreas de concentración de actividades secundarias, industriales y sus dotaciones y usos complementarios propios, (oficinas, almacenes, garajes), admitiéndose con carácter no fundamental la ubicación de actividades terciarias, e incluso la vivienda que deba estar vinculada a dichas actividades.

Se distinguen por su carácter y tamaño 4 tipos de industrias:

- Pequeña, compatible con uso residencial.
- Media, a ubicar en zona industrial.
- Grande, a ubicar en polígono industrial.
- Con apoyo ferroviario, aquellas que deben utilizar el ferrocarril como una infraestructura básica, consecuentemente, terrenos llanos, tamaño grande, y en general, baja densidad de empleo y de edificación, por razón de mayor exigencia de espacio libre de maniobra.

2.2.2.3. Zona de Actividades

Incluye junto a las industrias, actividades propias del sector terciario, tales como grandes oficinas e instalaciones comerciales, hoteles, servicios de distribución, exposición, equipamientos que no estén al servicio de la población, admitiendo el uso de vivienda sólo en casos de estar estrechamente vinculada a las anteriores, etc., diferenciándose seis tipos:

- Turística, incluyendo en este concepto todos los usos regulados como tales por la Reglamentación vigente, destinados al servicio preferente de personas no residentes.
- Hotelera, referido a los establecimientos ligados a la ciudad.
- Recreativos, destinados fundamentalmente a la población residente.
- Almacenes y servicios, que puede incluir establecimientos distribuidores y de comercialización al por mayor, hipermercados, grandes exposiciones (automóviles, muebles, etc.), servicios de automóviles, grandes garajes y aparcamientos, etc.
- Equipamientos no comunitarios, referidos a aquellos que no corresponden al servicio de la población del municipio, en todo caso más que en mínima proporción, bien porque tengan un ámbito provincial, regional o nacional, o bien porque se trate de actividades marginales a las propiamente urbanas, como es el

caso de colegios de educación especial.

—Servicios de carretera, ligados a la función del tráfico, transportes, y vehículos tanto ligeros como pesados, con las limitaciones propias de control de acceso, y protección viaria impuestas por los Organismos competentes, admitiéndose usos de estación de servicios, taller de reparaciones, aparcamientos, bares, restaurantes y hoteles, etc.

2.2.2.4. Zona residencial-terciaria

Corresponde a aquellas áreas de uso mixto residencial y actividades terciarias, de imposible diferenciación, bien porque ninguna de ellas suponga uso exclusivo de suelo, ocupando edificaciones comunes, bien porque su grado de vinculación espacial no impongan la segregación, (ocupación de la misma parcela, actividades en patios de manzana, etc.), o bien porque se trate de actividades terciarias en áreas residenciales.

2.2.2.5. Areas de actividad urbana, equipamiento general y áreas de actividad central.

No constituyen zonas con delimitación concreta, estando representadas en el plano de ordenación núm. 3, Zonificación y Estructura, a escala 1:10.000, de forma simbólica, entendiéndose con ello aquellas áreas de las zonas residenciales o residencial-terciarias, en las cuales se encuentran las actividades y equipamientos de carácter general, constituyendo el eje urbano central actual y futuro.

2.2.3. Sistemas generales

2.2.3.1. Definición

Constituyen los sistemas generales, que sirven para definir la estructura general y orgánica del territorio, los así grafiados en el plano de estructura orgánica y para los que el presente Plan General prevé la asignación de suelo en la forma y cuantía prevista por la Ley y el Reglamento de Planeamiento que la desarrolla a escalas 1:10.000, 1:2.000 y 1:1.000, para los situados en el suelo urbano.

2.2.3.2. Finalidad

Los sistemas generales tienen por finalidad sentar las bases territoriales para la prestación de servicios de interés general o bien no estar adscritos en particular a ningún sector de la

población, en contraposición a los sistemas complementarios. Por ello los terrenos ordenados como sistemas, presentan un grado especial de interés colectivo y son determinantes para asegurar el adecuado desarrollo, funcionamiento y capacidad del medio urbano.

2.2.3.3. Clasificación

Los sistemas generales previstos y regulados por el Plan General, son, conforme a lo dispuesto en el artículo 25 del Reglamento de Planeamiento, los siguientes:

- a. Sistema general de comunicaciones.
- b. Sistema general de espacios libres.
- c. Sistema general de equipamiento comunitario.

2.2.3.4. Ejecución de sistemas generales

En suelo urbano, la ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo mediante la aprobación de Planes Especiales, si fuera necesario, de conformidad al orden de prioridad señalado en estas Normas, pudiendo adquirir el Ayuntamiento los terrenos mediante la aplicación del instituto expropiatorio, excepto en los convenios con particulares.

En suelo urbanizable programado, la ejecución de los sistemas generales se llevarán a cabo mediante la aprobación de un Plan Especial, salvo en la ordenación de los sectores a desarrollar por Planes Parciales, en los que no fuese preciso aquel con carácter previo.

Los sistemas generales incluidos en suelo urbanizable programado serán los definidos en concreto por los planos.

En el caso de realización de los sistemas generales por Planes especiales exclusivamente, el sistema de actuación será el de expropiación.

En el caso de los sistemas generales, integrados con los sectores de suelo urbanizable programado serán de cesión gratuita, al entrar dentro del proceso reparcelatorio.

En suelo no urbanizable, se desarrollarán los sistemas generales mediante Planes Especiales y su ejecución será a través del sistema expropiatorio, salvo cuando estuviesen adscritos a Programas de Actuación Urbanística.

2.2.3.5. Localización y obtención del suelo

Los sistemas generales en suelo urbano serán aquellos espacios grafiados en los planos, que se destinan a espacios libres, zonas verdes, zonas deportivas y de recreo y expansión de carácter

público, templos, centros docentes públicos y privados, centros asistenciales y sanitarios, centros de interés público y social, red viaria y aparcamiento público, de conformidad con lo previsto en el artº 29 del Reglamento de Planeamiento.

De conformidad con lo dispuesto en el artº 83 de la Ley del Suelo, los terrenos reservados en esta clase de suelo con destino a viales, parques y jardines públicos y centros de E.G.B., al servicio del polígono o unidad de actuación serán objeto de cesión obligatoria y gratuita por parte de los propietarios del suelo, pudiendo el Ayuntamiento adquirir los terrenos que no fueran objeto de cesión obligatoria, mediante convenio con los propietarios.

Los equipamientos comunitarios en suelo urbanizable se establecerán de conformidad con las Normas legales y reglamentarias en la proporción y cuantía que en ellas se señalan por los Planes Parciales y Programas de Actuación Urbanística que desarrollan el Plan General con independencia de las destinadas a sistemas generales.

Los terrenos destinados a dotaciones de equipamiento comunitario serán de cesión obligatoria y gratuita en virtud de lo dispuesto en los artículos 84 y 146 de la Ley del Suelo y correspondientes de los Reglamentos que la desarrollen.

2.2.3.6. Sistemas complementarios

Los Planes Parciales o Especiales que desarrollen el Plan General, deberán respetar, en todo caso, la situación indicativa de los parques y jardines públicos que no siendo integrantes de los sistemas generales, son grafiados por el Plan General en virtud de su complementariedad con dichos sistemas generales que siendo de igual naturaleza se encuentran limítrofes a ellos.

2.2.4. Instalaciones y obras especiales

2.2.4.1. Definición

Son aquellas instalaciones y obras cuya implantación puede influir de forma sustancial en el desarrollo del territorio, diferenciándose los siguientes conceptos:

- Defensa
- Eléctricas:
 - subestación.
 - líneas de alta tensión.
- Depuradora
- Matadero
- Depósitos de agua
- Vertedero de basuras

— Potabilizadora

El presente Plan General contiene la ordenación de las infraestructuras de los servicios técnicos (de electricidad, de abastecimiento de aguas, y otros), y a este fin, y al de los complementarios (como son las estaciones depuradoras de aguas residuales y otras), establece las precisas reservas de suelo y las de protección; todo ello sin perjuicio de quedar sujetos estos servicios, en su desarrollo y ejecución, a la legislación específica que les sea de aplicación.

2.2.4.2. Condiciones de uso

Sólo se permitirán los usos propios o directamente vinculados con la instalación o servicio de que se trate. Por lo que se refiere al uso de vivienda, se admitirá excepcional y únicamente con destino a la vivienda del guarda de la instalación.

Como instalaciones derivadas del suministro de energía eléctrica, se comprenderá las subestaciones transformadoras.

Como instalaciones del servicio de abastecimiento de agua se comprenden los depósitos y estaciones de bombeo y las instalaciones auxiliares. Como instalaciones del servicio de saneamiento se comprenden las estaciones depuradoras y sus instalaciones.

Como instalaciones de servicio de tratamiento de basuras, se comprenden las plantas de incineración, áreas de vertido controlado, así como cualquier otro tipo de instalaciones para la eliminación de residuos sólidos, barreras de protección y servicios apropiados.

2.3. CAPITULO TERCERO.— REGULACION DEL SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES.

2.3.1. Definición

El sistema general de comunicaciones se integra por los sistemas siguientes:

- Sistema general ferroviario.
- Sistema general viario.

2.3.1.1. Sistema general ferroviario: (FC)

2.3.1.1.1. Definición

Constituyen el sistema ferroviario los siguientes elementos:

- a. Red ferroviaria. FC
- b. Terminal de viajeros. FC (V).

2.3.1.2. Regulación

Sin perjuicio de la competencia estatal en la materia, este Plan contiene las previsiones que corresponden al sistema ferroviario.

En este sistema se incluyen las líneas de los ferrocarriles a cielo abierto existentes, en proyecto o, simplemente previsto para el futuro, así como sus entornos de protección.

Las obras e instalaciones para estos usos quedan sujetos a la normativa específica sobre la materia.

Salvo en suelo urbano, la edificación se situarán siempre a 40 mts. como mínimo, del eje de la vía férrea más próxima o aquella otra distancia superior que venga grafiada en los planos de Ordenación del presente Plan. Las excepciones se indicarán expresamente en el Plan. En suelo urbano las alineaciones vienen marcadas en los planos de Ordenación.

2.3.1.3. Planes de Ordenación de sectores inmediatos

Los Planes Parciales de Ordenación Urbana correspondientes a sectores de suelo urbanizables, programado y no programado, cruzados por o inmediatos a las vías férreas, regularán la edificación y el uso, y ordenarán el suelo, respetando las limitaciones impuestas por la legislación especial ferroviaria y por estas Normas.

En estos Planes Parciales, la inedificabilidad a que se refiere el punto anterior, podrá ser ampliada o reducida, respecto de áreas o sectores determinados, siempre que se respete, en todo caso, las limitaciones impuestas por la legislación ferroviaria.

Cuando la vecindad del ferrocarril no impida, limite o entorpezca el destino, en todo o en parte, de la franja inedificable a espacios verdes o estacionamientos, podrá destinarse este suelo a esta finalidad, sin computarlos a estos efectos.

2.3.1.4. Vallado de las líneas férreas y pasos a nivel

La transformación de suelo urbanizable en suelo urbano, esto es, las actuaciones urbanísticas en suelos urbanizables tanto en el programado como en el no programado, requerirá el vallado y los medios de seguridad necesarios para la protección de las líneas férreas. El gasto que ello suponga se considerará gasto de urbanización, y será a cargo del ente promotor de la actuación urbanística.

En el caso de nueva ejecución de vías férreas el cerramiento correrá a cargo de la Administración ferroviaria.

La supresión de los pasos a nivel y su sustitución por otros a distinto nivel, se regulará por la legislación específica en la

materia. Cuando la supresión o sustitución sea por cuenta, en todo o en parte, de la Administración Pública titular de la carretera o de la calle, y la mayor intensidad de circulación obedezca a la urbanización del sector inmediato a la línea férrea, el coste de la supresión o sustitución se reputará proporcionalmente al gasto de urbanización a cargo del sujeto que deba asumir el de las obras de urbanización.

2.3.1.5. Intervención en la edificación

Las construcciones, instalaciones y edificaciones en la zona adyacente a las vías férreas integrantes del sistema ferroviario, están sujetas en todo caso, y sin perjuicio de otras intervenciones e informes, a licencias municipales.

2.3.1.6. Equipamiento ferroviario

Las instalaciones ferroviarias destinadas a los viajeros como son la estación terminal, apeaderos y aparcamientos de disuasión quedan incluidos con la denominación de equipamiento ferroviario incluido en el sistema general de equipamiento comunitario.

2.3.2. Sistema viario

2.3.2.1. Definición

Se halla constituido por los siguientes elementos:

- Red viaria.
- Reserva y zona de protección viaria.
- Aparcamiento de vehículos pesados.
- Ejes estructurantes principales.
- Ejes peatonales.
- Terminal de autobuses.

Se distingue la siguiente jerarquización, conforme a lo establecido en el plano de ordenación 1:10.000 correspondiente a la red viaria.

- Viario de 1.º orden
- Viario de 2.º orden

Serán vías de primer orden aquellas arterias de titularidad estatal o municipal definidas como tales en el presente Plan General de Ordenación Urbana.

Están constituidas por vías en las que tiene prioridad la circulación del tráfico rodado, que canalizan los desplazamientos urbanos de largo y medio recorrido, configurando la malla principal de comunicaciones.

Serán vías de 2.º orden aquellas que están definidas como tales

en el presente P.G.O.U., sirvan para conectar los distritos entre sí.

2.3.2.2. Régimen de las vías públicas

El proyecto, construcción, conservación, financiación, uso y explotación de las carreteras, observará lo dispuesto en la Ley General de Carreteras y su Reglamento como por lo dispuesto en el Decreto Ley de 7 de diciembre de 1978 núm. 3149/78 (BOE del 16 enero de 1979).

La ordenación de las márgenes de las carreteras que discurran por zona urbana o estén incluidas en la Red Arterial corresponde al Plan General Municipal de Ordenación Urbana y Planes Parciales que lo desarrollen, ateniéndose a las determinaciones del primero.

2.3.2.3. Precisión de la determinación de vías del Plan

Las líneas que delimitan la red viaria básica en los planes normativos del Plan indican el orden de magnitud y disposición del suelo reservado para ésta. Dentro de estas indicaciones el Plan Parcial, o Especial en su caso, señalará las alineaciones y rasantes y precisará la ordenación de cada una de las vías en lo referente a la distribución de calzadas para vehículos, aceras y paseos para peatones, elementos de arbolado, superficies de jardinería con fines de separación, protección u ornamentación y elementos análogos. Los Planes Parciales o Especiales no podrán disminuir, en ningún caso, las superficies de la red viaria básicas establecidas por el Plan General, siendo su función señalar la localización exacta de aquellas líneas con la fijación de las alineaciones en planos a escala 1:2.000, como mínimo. Esta definición y precisión sobre el terreno de la localización del vial no representará en ningún caso una disminución de sus niveles de servicio por distorsión de la traza, modificación de los radios de curvatura, de las pendientes, de la visibilidad en los encuentros o de la capacidad de la vía.

Las vías planeadas con bulevares o elementos separadores en la mediana deberán diseñarse y construirse respetando los anchos marcados en los planos normativos.

En ningún caso se autorizará la ampliación de la calzada para el tráfico rodado que suponga una disminución del ancho de las mismas.

Las zonas de protección en los márgenes de los sistemas generales de comunicación no serán nunca inferiores a las determinaciones del presente Plan y no serán edificables, salvo excepciones indicadas expresamente.

Las modificaciones de la red viaria básica que no cumplieran las anteriores condiciones, deberán tramitarse y justificarse como modificación del Plan General.

2.3.2.4. Limitaciones de uso y propiedad en las márgenes de las vías de comunicación.

A los efectos de aplicación de la presente ordenanza se calificarán las vías de comunicación en los siguientes apartados:

- a. Carreteras estatales, provinciales.
- b. Red viaria interna municipal.
- c. Líneas ferroviarias.
- d. Vías peatonales.

2.3.2.5.

Se definen como carreteras aquellas vías de uso y dominio público que sirvan a viajes de largo recorrido, acceso a ciudades o constituyan tramos de conexión y enlace que den continuidad a la red estatal.

Se incluyen aquellas vías internas que constituyan travesías o formen parte de la Red Arterial de Carreteras.

La calificación jurídica de las mismas se determinará en el Plan Viario según establece el artículo 130 del Reglamento General de Carreteras.

2.3.2.6.

La delimitación de las zonas de dominio público, servidumbre, línea de edificación y zona de afectación se realizará según lo dispuesto en el Reglamento General de Carreteras (artículos 65 al 92).

En las travesías se atenderá a lo dispuesto en el Plan General.

2.3.2.7.

En las travesías las alineaciones y usos de suelo en sus márgenes serán las que indique el Plan General.

2.3.2.8.

Se define como zona de protección de Vías incluidas en el sistema de comunicaciones a aquellas franjas de terreno situadas en los márgenes de las mismas que se calificarán como no edificables.

La zona de protección forma parte del sistema general de comunicaciones, aunque queden incluidas en la delimitación de suelo limítrofe (Planes Parciales, PAU, etc.), admitiéndose aquellos usos que no supongan el establecimiento de edificaciones.

Específicamente se determinan los siguientes usos posibles:

— Areas de servicio del tráfico.

— Zona verde no computable a los efectos de los mínimos que fija la Ley de Régimen de Suelo, artículo 21.1 y el Reglamento de Planeamiento, artículo 12.

— Zona destinada a vías de servicio local.

— Zona industrial: vías de servicio, almacenamiento sin instalaciones permanentes.

— Zona residencial: no edificable.

En el caso de que la zona de protección sea suelo no urbanizable, tampoco se permitirán edificaciones aunque fueran de tipo rural.

2.3.2.9.

Las zonas de reserva y protección de las nuevas carreteras planeadas se regirán por lo dispuesto en el Reglamento General de Carretera artº 125-130.

En las zonas de servidumbre y afectación de carreteras que discurran por zona urbana o estén incluidas en la Red Arterial, podrán autorizarse edificaciones o construcciones a distancias inferiores a las establecidas si así lo dispone el Plan General de Ordenación Urbana.

2.3.2.10.

Las zonas destinadas a calzada (incluyendo bulevar en su caso) acera y zona de protección entre alineaciones de la red viaria interna de nueva ejecución atenderá a los siguientes criterios, salvo casos particulares.

	Anchos mínimos	
	en calzada	acera y zona de protección
Viario de 1.º orden	12	A 10 m. del borde exterior de la explanación.
Viario de 2.º orden	9	Id. Id. a 3 m.
Calles locales	6	Id. Id. a 1,5 m.

Estas distancias han de considerarse orientativas rigiendo en cualquier caso las distancias graficadas en el plano de Sistemas de Comunicaciones (1:10.000) y los Planos de Ordenación (1:2.000 y 1:1.000).

2.3.2.11.

Los límites de la delimitación del suelo, Planes Parciales o

Polígonos en general situados en las márgenes Parciales o Polígonos en general situados en las márgenes de carreteras ya construidas discurrirán por el borde exterior de la zona de dominio público de la misma.

Los límites de la delimitación del suelo, Planes Parciales o Polígonos en general situados en las márgenes de carreteras o vías urbanas del sistema general discurrirán según lo grafiado en el Plano de Clasificación de Suelo (1:10.000) y en los planos de Ordenación por barrios de los sectores afectados (1:2.000 y 1:1.000).

2.3.2.12.

El ancho mínimo de una vía de uso peatonal o de bicicletas que no discurra por las aceras de la red viaria será de 6 metros.

Los ejes e itinerarios exclusivos de peatones y bicicletas estarán señalizados como tales, teniendo denominación en el callejero de la ciudad.

La intersección de un itinerario peatonal con una vía de tráfico rodado deberá estar señalizada con «paso de cebra» o semafórica, manteniendo las condiciones de seguridad convenientes.

2.3.2.13. Limitación de accesos a los distintos tipos de vías

A efectos de la presente ordenanza se clasifican las vías en:

- a. Carreteras
- b. Red viaria interna.

2.3.2.14.

La concreción de un acceso en una carretera exigirá sin excepción la autorización aprobatoria del Organismo titular de la carretera. Para el caso de las travesías bastará con la autorización del Ayuntamiento, requiriéndose informe del organismo titular de la misma que en este caso, no será vinculante.

2.3.2.15.

No se autorizará el acceso de las fincas colindantes desde vías de nueva construcción, clasificadas como de 1.º orden en el Plano de Jerarquización Viaria y Memoria Justificativa de Ordenación.

2.3.2.16.

Las servidumbres de accesos existentes de garajes al viario público podrán retirarse si estos fueran incompatibles con la funcionalidad

de calles y carreteras exigiéndose previamente el informe técnico del Organismo tutelar de la vía.

2.3.2.17.

En todo caso, el acceso a fincas colindantes desde vías de 1.º orden exigirá el informe previo de la oficina técnica municipal.

2.3.2.18.

El proyecto de intersecciones o enlaces en zonas calificadas como urbanas o urbanizables deberá incluir las justificaciones técnicas y funcionales de su diseño.

En especial este punto se aplicará para los enlaces o intersecciones a desnivel que deberá ir acompañados de un estudio de tráfico que las justifique como tales.

2.3.2.19. Intervención en la edificación

Las construcciones, instalaciones y edificaciones en zona adyacente a las vías integrantes del sistema viario, están sujetas en todo caso, y sin perjuicio de otras intervenciones, a la licencia municipal.

El procedimiento de otorgamiento de licencias es el municipal. La administración municipal recabará de los órganos competentes de Obras Públicas el preceptivo informe.

Los informes denegatorios por razones de competencia estatal determinarán la denegación de la licencia municipal, salvo en el caso de travesías.

2.3.2.20. Disciplina urbanística de la publicidad

La colocación de carteles u otros medios de publicidad o propaganda visibles desde la vía pública, está sometida, a tenor de lo dispuesto en los artsº 58.1) 1.ª y 170 1) del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y sin perjuicio de otras intervenciones administrativas, a previa licencia municipal.

El Alcalde, por sí o en virtud de decisión corporativa municipal, y la Comisión Provincial de Urbanismo o su Presidente, podrá ordenar la retirada de carteles u otros medios de publicidad o propaganda que perjudiquen la contemplación del paisaje o alteren su armonía. Cuando la colocación de estos medios de publicidad contara con licencia municipal, sólo podrá ordenarse su retirada, una vez revocara la licencia municipal. La renovación comportará el resarcimiento de los daños y perjuicios que se

causaren, y, constituidos por el coste del medio de publicidad y su instalación, y gastos inherentes a la misma, reducida la cantidad correspondiente a la amortización.

En zona de carretera no se permiten.

2.3.2.21. Ordenanzas de aparcamiento

El estacionamiento de vehículos propiedad de los residentes en una determinada zona podrá efectuarse en:

- Los tramos de calzada de las vías públicas destinadas y señalizadas con ese fin.
- Plazas de aparcamiento de carácter privado en el interior de las edificaciones.
- Garajes, edificios y establecimientos en general, con instalaciones específicas para el estacionamiento y conservación de vehículos.

2.3.2.22.

El estacionamiento de vehículos propiedad de los residentes en una determinada zona se permitirá en la vía pública, en aquellos casos que no supongan obstrucción al tráfico rodado, ni origen de conflictos ni incompatibilidades con el uso peatonal o recreativo de las mismas, o que en general supongan un impacto ambiental negativo según los criterios que fije el Ayuntamiento, mediante el correspondiente Plan Especial de Regulación del Tráfico y Aparcamiento.

En los casos que sea admisible el aparcamiento en vía pública, el Ayuntamiento delimitará zonas exclusivamente reservadas a los residentes, así como las tasas de estacionamiento a que dichas reservas puedan dar lugar.

El estacionamiento de vehículos en zonas distintas a las que estuvieran domiciliados, se regirá en todo caso por criterios restrictivos, especialmente aquellos que se efectúen en la vía pública. Esta medida tiene su justificación en la necesidad de la articulación y establecimiento de instrumentos que regulen la demanda de transporte captada por el vehículo privado y su equilibrio con otros modos.

El Ayuntamiento delimitará los tramos de vías públicas donde sea admisible dicho estacionamiento fijando así mismo tasas o peajes en los mismos.

2.3.2.23.

Se entenderá que un vehículo queda estacionado en su zona de

domicilio si el aparcamiento se efectúa a una distancia menor de 250 m. del domicilio.

2.3.2.24.

El estacionamiento en plazas de aparcamiento en el interior de edificaciones de nueva planta o remodelación se regirá salvo excepciones justificadas y que autorice el Ayuntamiento, por los siguientes criterios:

Resto del suelo urbano:

Viviendas	(mínimo)	1 plaza por vivienda
Oficinas	(máximo)	1 plaza por cada 180 m ²
Comercial	(máximo)	1 plaza por cada 100 m ²
Cultural espectáculos	(máximo)	1 plaza por cada 50 localidades.

Suelo urbano construido:

Viviendas	(mínimo)	1 plaza por vivienda (Salvo en promociones de 1, 2 o 3 viviendas en que será libre)
-----------	----------	--

Oficinas	(máximo)	1 plaza por cada 280 m ²
Comercial	(máximo)	1 plaza por cada 200 m ²
Cultural-espectáculos	(máximo)	1 plaza por cada 70 localidades.

Suelo urbanizable:

Viviendas:

a. intensiva	(mínimo)	1 plaza por vivienda
b. extensivo	(mínimo)	1 plaza por vivienda
Oficinas	(máximo)	1 plaza por cada 170 m ²
Comercial	(máximo)	1 plaza por cada 150 m ²
Cultural-espectáculos	(máximo)	1 plaza por cada 50 localidades

El Ayuntamiento podrá rebajar estas exigencias previa justificación.

2.3.2.25.

Las edificaciones que se encuentran en el interior del suelo urbano consolidado y den fachada a calles peatonalizadas o menores de 4 m. entre alineaciones, no construirán las plazas de garaje en el interior de la edificación salvo autorización expresa del Ayuntamiento.

2.3.2.26.

Se permite la construcción de edificios o garajes destinados al estacionamiento de vehículos que cubran las necesidades de aparcamiento de residentes exclusivamente, que exceda de la oferta autorizada en la vía pública o en el interior de edificios.

Dichos establecimientos o garajes contarán con los necesarios accesos de vehículos y peatones, calles interiores, etc., disponiendo

de una superficie útil de 22 m² por plaza como mínimo.
La tipología edificatoria deberá estar en consonancia con la del resto del área colindante no permitiéndose en todo caso más de 4 plantas en altura.
La financiación de los mismos se realizará por convenio entre el Ayuntamiento, inquilinos, propietarios y entes afectados.

2.3.2.27.

Se permite el establecimiento de aparcamientos de disuación en las áreas perimetrales del suelo urb. consolidado, áreas urbanas consolidadas cuya finalidad es la de reducir los volúmenes de tráfico en el interior de determinadas zonas facilitando el acceso a pie y el intercambio modal con el transporte público.
El dimensionamiento y localización de los mismos se fijan en la Memoria Justificativa del Planeamiento.
Cuando se den razones de interés general o público y a juicio de la Comisión de Gobierno, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, tanto en edificaciones existentes como de nueva construcción, se podrán cumplimentar las exigencias de plazas de aparcamiento fuera del edificio cuando el lugar de implantación esté situado en un radio no superior a 250 m. del edificio en cuestión.
Los edificios públicos podrán ser eximidos de la exigencia de plazas de aparcamiento, cuando a juicio de la Corporación Municipal dé igualmente razón de interés general o público.

2.3.2.27. Aparcamiento de vehículos pesados

Se determina una zona específica destinada al estacionamiento de vehículos pesados.
En esta zona se permitirá la edificación de estaciones de servicio, hospedaje y otras anejas al estacionamiento.

2.3.2.28. Ejes peatonales

Se determinan un conjunto de ejes peatonales destino al uso exclusivo de los viajes a pie y circulación no motorizada (bicicletas, etc.).
La ejecución de estos ejes correrá íntegramente a cargo de los sectores y unidades de actuación en que estén incluidos.
Se exigirá un tratamiento adecuado del pavimento de los mismos, el impedimento físico de la circulación rodada y la plantación de arbolado en sus márgenes laterales.

2.3.2.29. Estación de autobuses

La estación de autobuses cuya localización queda reflejada en los

correspondientes planos de ordenación tiene como fin el de servir de terminal a las líneas de autobuses interurbanas y eventualmente a las líneas urbanas.

2.4. CAPITULO CUARTO.— REGULACION DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

2.4.1. Definición

Comprende los suelos destinados a parques urbanos, parques deportivos y áreas recreativas en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable. Serán de uso público y no edificables cuando fueran de extensión inferior a los mil metros cuadrados, se destinarán a jardines para juego de niños, descanso y reposo de las personas y protección y mejora de la calidad ambiental de la ciudad.
Estos suelos deberán ordenarse con arbolado, jardinería y elementos accesorios, sin que estos últimos ocupen más del cinco por ciento de la superficie. Cuando por su extensión tuvieran la consideración de parque, admitirán instalaciones descubiertas para la práctica deportiva, o edificios culturales, siempre que su superficie sea inferior al 5% de la superficie total del parque ya ejecutado, y se trate de suelo urbano o urbanizable. Las instalaciones o construcciones no perjudicarán ni limitarán el disfrute del parque por los ciudadanos, ni la calidad de la jardinería, ni las vistas panorámicas internas o sobre el área urbana contigua.
La altura máxima de estas construcciones será de una planta.

2.4.2. Clasificación

- Parques urbanos.
- Parques deportivos.
- Áreas recreativas:
 - Parque municipal del «Oeste»
 - Ferial.

2.4.3. Parques urbanos

Están constituidos por él dos parques existentes, y por los que se pretendan crear en el futuro, de manera que exista un parque al menos por cada uno de los barrios en que se ha organizado urbanísticamente el territorio, además del parque municipal, y que la superficie total obtenida cumpla la dotación mínima establecida por el artº 12 de la Ley del Suelo y que se señalan como tales en el plano de estructura general 1:10.000, no pudiéndose computar a los efectos de dicha dotación aquellos terrenos con pendiente superior al 15%.

2.4.4. Parques deportivos

Estarán destinados a la práctica abierta del deporte, tanto en instalaciones al aire libre como cerradas, sin que tengan dicha consideración las instalaciones cerradas para la práctica exclusiva del deporte profesional y de competición, debiendo asimismo existir un parque deportivo por cada barrio, además del correspondiente al nivel ciudad.

2.4.5. Areas recreativas

Constituyen un nivel de espacio libre complementario a los dos anteriores, de uso eventual y de temporada, ligados al medio natural (cerros), con los debidos acondicionamientos, o a fiestas tradicionales (Ferial), dependiendo su regulación del uso específico de que se trate, pero sin que ello signifique agresión paisajística ni pérdida del carácter fundamental de espacio libre.

3. TITULO TERCERO.— NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

3.1. CAPITULO PRIMERO.— CONDICIONES GENERALES DE USO

3.1.1. Disposiciones comunes

3.1.1.1. Clases de usos

A efectos de estas normas y de las que en desarrollo de este Plan General, se incluyan en los Planes Parciales y Planes Especiales, se establecen las siguientes clases de usos:

1. En razón de su adecuación a cada sector del suelo, los fines de la ordenación y por su relación entre sí, se dividen en:

- Permitidos.
- Principales.
- Compatibles.
- Alternativos.
- Excluyentes.
- Prohibidos.
- Provisionales.

2. En razón de la función que cumplen:

- Vivienda.
- Hotelero.
- Residencial móvil.
- Comercial y almacenes.
- Oficinas.
- Sanitario.
- Asistencial.

- Espectáculos y recreativos.
- Deportivo.
- Socio-cultural.
- Religioso.
- Educativo.
- Artesanía y Talleres.
- Industrial.
- Garaje, aparcamiento y servicios del automóvil.
- Espacios libres y zonas verdes.

El uso correspondiente a casa-cuartel, comisarías de policía y otras utilidades análogas, se entienden compatibles con cualquiera de los usos relacionados.

3.1.1.2. Simultaneidad de usos

Cuando una actividad comprenda varios de los usos permitidos, y siempre que fueran compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinen en las normas específicas aplicables.

Lo dispuesto en el párrafo anterior se aplicará también a los usos que, por su misma naturaleza, no sólo sean compatibles sino que complementan la actividad considerada.

3.1.1.3. Ambito de aplicación

Las normas que se fijan en este capítulo son de aplicación tanto a las obras de nueva planta como a las de ampliación y reforma. Estas, sólo se permitirán cuando se realicen sobre locales o fincas dedicados a usos permitidos por la Norma correspondiente.

3.1.1.4. Usos según su naturaleza, su adecuación a los fines de la ordenación y su relación entre sí.

— Por su naturaleza, los usos se dividen en públicos, colectivos y privados.

— Se considera uso público los usos que se desarrollan en terrenos e instalaciones de propiedad pública.

— Se considera uso privado el que se desarrolla en bienes de propiedad particular.

— Se considera uso colectivo los de carácter privado, relacionados con un grupo indeterminado de personas cuya relación se define normalmente por el pago de cuotas, precios o tasas.

3.1.1.5. Usos permitidos

Son usos permitidos todos aquellos que en la regulación de cada zona o subzona, dentro de cada tipo o categoría de suelo,

aparecen como expresamente admitidos para las mismas por las presentes Normas o por cualquier otro documento integrante del Plan General, y que, en todo caso, no se comprenden dentro de la categoría de usos prohibidos, tal y como quedan configurados estos últimos por las presentes Normas.

3.1.1.6. Uso principal

Es uso principal aquel que se establece en el presente Plan General como esencial o fundamental para el normal desarrollo de las previsiones del mismo en cada zona o subzona y se define como mayoritario respecto de los demás usos que puedan establecerse como compatibles en la zona.

3.1.1.7. Usos compatibles

Son usos compatibles todos aquellos que, por ser accesorios del principal, pueden coexistir o simultanearse con él.

3.1.1.8. Usos alternativos

Aquellos que alberga un edificio concebido de otros polivalentes.

3.1.1.9. Usos excluyentes

Son usos excluyentes todos aquellos que aparezcan en el presente Plan como usos principales a la vez que incompatibles con cualquier otro de los regulados por las presentes Normas.

3.1.1.10. Usos prohibidos

Son usos prohibidos todos aquellos que impidan el normal desarrollo de las presentes Normas y, en general del Plan General o de cualquier otro instrumento de planeamiento que a su amparo pudiera formularse.

Igualmente son usos prohibidos todos aquellos que se encuentran incursos con tal categoría en las disposiciones legales o reglamentarias vigentes, así como todos aquellos que resultan incompatibles, conforme a las presentes Normas, con los usos permitidos o excluyentes, aún cuando la intensidad de los mismos se vea sometida a restricciones o limitaciones de cualquier tipo.

3.1.1.11. Usos provisionales

Se consideran usos provisionales los que se establecen de manera temporal, no precisan obras o instalaciones permanentes y no

dificultan la ejecución del Plan.

Estos usos pueden autorizarse, de acuerdo con lo que el artículo 58 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, a precario. Los usos y obras deberán cesar o demolerse, sin derecho a indemnización, cuando el municipio acuerde la revocación de la autorización. No podrán iniciarse las obras o los usos sin que la autorización aceptada por el propietario, se inscriba bajo las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad.

La autorización deberá renovarse cada dos años, en defecto de lo cual caducará.

3.1.2. Usos de vivienda

3.1.2.1. Definición

Es el edificio o parte de un edificio destinado a residencia familiar. Se establecen las siguientes categorías.

Unifamiliar. Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de vivienda o distinto uso y con acceso exclusivo. También se considerarán aquellas agrupadas verticalmente de 2 en 2. Las aisladas irán una por parcela.

Colectiva o plurifamiliar. Es el edificio constituido por varias viviendas con acceso y elementos comunes. (Exceptuando el caso de 2 viviendas agrupadas verticalmente).

Apartamento. Es la vivienda de superficie reducida agrupada con otras análogas que cumplan las condiciones de vivienda mínimas. Puede admitirse si constan, como mínimo, de dos camas en un solo dormitorio o en dos, ducha, lavabo, retrete; su superficie no será superior a los 40 m² construidos.

El uso de viviendas colectivas o de apartamento no es aplicable a sótanos ni semisótanos.

Si las plantas bajas se destinan a viviendas, será obligatorio aislar el suelo de las mismas de las humedades del terreno, mediante cámaras de aire.

Toda vivienda o apartamento ha de ser exterior y cumplirá, por tanto, uno de los requisitos siguientes:

a. Que tenga huecos a una calle o plaza.

b. Que recaiga a espacio libre unido a calle, plaza o espacio cerrado en cuya planta puede incluirse un círculo de 16 metros de diámetro, siempre que la abertura sea como mínimo de 6 metros de anchura y que su profundidad sea igual o menor que vez y media de anchura.

c. Que recaiga a un espacio cerrado cuyo ancho sea, como mínimo, dos tercios de la altura comprendida entre el nivel del

piso de la vivienda y la línea de altura máxima de coronación permitida por las Normas en el muro opuesto a la de coronación existente, si fuera mayor que aquella. La anchura referida habrá de medirse en el plano horizontal del nivel del piso de la vivienda, en el eje de los huecos, normalmente a su parámetro y hasta el muro opuesto.

Se considerará vivienda exterior la que cumpla cualquiera de los requisitos establecidos anteriormente con una fachada de tres metros de longitud como mínimo, a la que recaigan piezas habitables.

Toda vivienda se compondrá, como mínimo de cocina, comedor, un dormitorio de dos camas, o dos dormitorios de una cama y un retrete o ducha.

Dimensiones:

Los dormitorios de una cama no tendrán menos de 6 metros cuadrados. Los de dos camas tendrán al menos 10 metros cuadrados. El comedor o cuarto de estar tendrá un mínimo de 10 metros cuadrados.

La cocina tendrá al menos 5 metros cuadrados.

Si la cocina y el cuarto de estar constituyen una sola pieza, este no será menor de 14 metros cuadrados.

Al retrete se le dotará de agua, tendrán un zócalo de material impermeable vidriificado en el contorno de sus paredes de 1,20 metros de altura mínima. Los aparatos sanitarios llevarán en sus desagües sifón de cierre hidráulico y también la ventilación necesaria para que no se descarguen los cierres hidráulicos y salgan los gases al exterior.

Los cuartos de baño tendrán zócalos en material impermeable de 1,50 metros de altura mínimo y los aparatos sanitarios llevarán sifón en los desagües que se prolongarán 1 metro más alto que los planos de cubierta para su ventilación.

La anchura mínima de los pasillos será de 0,90 metros, salvo en la parte correspondiente a la entrada del piso, la cual tendrá como mínimo 1 m.

Las cocinas han de ser independientes de los retretes y no servirán de paso entre estos y los dormitorios. Los dormitorios no abrirán directamente a aquellas. Dispondrán al menos de una pila de fregadero y tendrán una salida de humos y gases, independiente del hueco de luz y ventilación.

Las escaleras tendrán una anchura mínima de 0,80 metros, en casas de hasta cuatro viviendas, de 0,90 metros, en casas de hasta diez viviendas, de 1,10 metros en casas de hasta 30 viviendas. En casas de más de 30 viviendas se exigirán dos escaleras con anchura mínima de 1 metro, intercomunicables o una escalera de ancho mínimo de 1,30 metros.

Las podrán comunicar directamente con locales comerciales o

industriales, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.

Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio que tenga alguna planta a 14 metros o más sobre rasante de calle y esta se ajustará a las disposiciones vigentes en la materia.

El número de ascensores será, al menos, de uno por cada veinte viviendas y los desembarcos no podrán hacerse nunca a vestíbulos cerrados con las únicas comunicaciones a las puertas de las viviendas, debiendo tener comunicación con alguna escalera.

Los portales deberán tener un solo ancho mínimo de 1,50 metros, prohibiéndose disminuir éste para la colocación de vitrinas, kioscos o puestos de venta que obliguen a un estacionamiento del público y siendo obligatorio en ellos, lo mismo que en las escaleras, la instalación de luces eléctricas para que queden debidamente iluminados.

En los portales o trasportales o arranques de escaleras se colocarán casilleros apartados para depositar la correspondencia de los vecinos, sin entorpecer la circulación de la vivienda.

También se colocarán a la entrada de los edificios, en forma que puedan ser utilizados, aunque esté cerrada la puerta de acceso a los mismos, pulsadores que sirvan para accionar los timbres colocados en cada una de la viviendas, debiéndose indicar en cada pulsador el piso y la vivienda a que corresponde.

3.1.3. Uso hotelero

3.1.3.1. Definición

Es el que corresponde a aquellos edificios de servicio público que se destinan a alojamientos comunitarios tales como: residencias, asilos, hogares de ancianos, etc., y al alojamiento temporal para transportes, tales como: hoteles, moteles, aparta-hoteles, etc., y en general los del ramo de la hostelería.

Se consideran los siguientes grupos:

- a. Establecimiento con más de 100 dormitorios o más de 4.000 m² de superficie total edificada.
- b. Establecimientos de 51 a 100 dormitorios, o superficie total edificada comprendida entre 1.501 y 4.000 m².
- c. Establecimientos de 26 a 50 dormitorios o superficie total edificada comprendida entre 501 y 1.500 metros cuadrados.
- d. Establecimientos de 2 a 25 dormitorios o superficie total edificada comprendida entre 201 y 500 m².
- e. Establecimiento hasta 10 dormitorios o 200 metros cuadrados de superficie total edificada.

Cuando el edificio sobrepase de los dos límites especificados el

establecimiento se clasificará en el grupo anterior.

3.1.3.2. Requisitos

Los establecimientos comprendidos en este uso cumplirán, además de las condiciones fijadas en la regulación específica, las dimensiones y condiciones que le fueren de aplicación de las fijadas para el uso de vivienda.

Las actividades complementarias como: restaurantes, peluquerías, piscinas, garajes, etc., que se alojen en los mismos se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.

Los establecimientos de los grupos, a, b y c no podrán tener acceso directo desde las vías rápidas de la Red Arterial.

3.1.4. Residencia móvil

Es el uso correspondiente a espacio no edificado, en los que se realizan funciones de alojamiento y acomodo temporal o permanente como camping, acampamiento de rulotas, etc.

Para su implantación y uso se someterán totalmente a la legislación específica en la materia.

Las actividades que dentro de ellos se desarrollen de carácter hotelero o complementario se someterán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.

3.1.5. Comercial y almacenes

3.1.5.1. Definición

Es el uso que corresponde a locales abiertos al público destinados a la compraventa al por menor o permuta de mercancías y a locales destinados a la prestación de servicios privados al público, como peluquerías, salones de belleza, tintorerías, etc., y similares. También se considera uso comercial a la actividad mixta con industria que no sea peligrosa, incómoda o insalubre, en la que predomine la parte comercial.

Los usos comerciales que por sus características, materias manipuladas o almacenadas o medios utilizados, originen molestias o generen riesgos en la salubridad o seguridad de las personas o de las cosas se registrarán por lo establecido para el uso industrial.

Para su mejor regulación se establecen las siguientes categorías:

1. Mercado de abastos.
2. Comercial concentrado que comprende las grandes instalaciones integradas de comercio, como hipermercados, autoservicios o grandes almacenes.
3. Locales comerciales en primer sótano, semisótano, planta baja

y primera.

4. Locales comerciales solo en planta baja con tolerancia de almacén en semisótano y sótano.

5. Locales comerciales en pasajes.

3.1.5.2. Condiciones

Los locales comerciales respetarán para su apertura lo estipulado en la regulación específica tanto en cuanto a los requisitos a cumplir cuanto a las distancias en determinados establecimientos, sin perjuicio de cumplir lo dispuesto en los puntos siguientes.

Todos los locales de uso comercial deberán observar las siguientes condiciones de carácter general, y en cada caso, las de carácter específico que les corresponda, que, a continuación de las generales, se establecen por categorías.

Son condiciones de carácter general:

1.— La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de seis metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

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

3.— Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puertas de salida inalterable al fuego.

4.— La altura de los locales comerciales será la que se especifica en la ordenanza de cada zona, a excepción del semisótano y del sótano, que deberán tener una altura libre mínima de 2,70 metros y de tres metros, respectivamente.

5.— Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de un metro, a excepción de los de segunda categoría, cuyo ancho no podrá ser inferior a 1,30 metros.

6.— Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m. cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada 200 m² más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 100 metros cuadrados se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

7.— En los locales comerciales que forman un conjunto, como ocurre en los Mercados de Abastos, Galerías de Alimentación y Pasajes Comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá

determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de la superficie de locales incluyendo los espacios comunes de uso público.

8.— La luz y ventilación de los locales comerciales podrán ser natural o artificial.

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

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

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

9.— Dispondrá de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesarios el Servicio Municipal contra incendios.

10.— Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos y vibraciones, cuyos niveles se determinen en la Ordenanza Municipal sobre la materia.

11.— Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar, al vecindario y viandante, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

12.— En categorías 1.^a, 2.^a, 3.^a y 6.^a, en todos los casos, y los de las restantes 4.^a y 5.^a, cuando la superficie total de los locales, incluidas sus dependencias, sobrepasen los 1.000 metros cuadrados, dispondrán en el interior de la parcela, además de los aparcamientos obligatorios, de espacios expresamente habitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro y reparto, con un número de plazas mínimas de 10 por 100 de los aparcamientos obligatorios.

Son condiciones de carácter específico que deberán ser cumplidas con independencia de lo regulado con carácter general:

a. Los mercados de la categoría y los grandes centros comerciales (parte de los de 2.^a categoría), serán objeto de construcción y concesión por parte del Ayuntamiento, de acuerdo con su propio reglamento, y en cualquier caso, constituirán edificios exentos y exclusivos, en los que se deberá prever el uso de estacionamiento

público de automóviles.

b. Los locales de la 2.^a categoría (no incluidos en el anterior apartado, y de la 3.^a y 4.^a que se establezcan en primer sótano, no podrán ser independientes de local inmediatamente superior, al que se unirán mediante escaleras y otros huecos. A los efectos de esta condición, se denominará zona de contacto la superficie de la planta superior cuya proyección vertical coincida con la superficie de la planta inferior. Por lo menos el 15% de la zona deberá disponerse como abertura entre ambas plantas. En los locales que dispongan de luz y ventilación artificial, de acuerdo con las prescripciones fijadas con anterioridad no son obligatorias las aberturas de contacto.

c. Los de 2.^a, 3.^a y 4.^a categorías que se establezcan en planta primera o semisótano y no formen parte de un establecimiento en planta baja, habrán de tener acceso directo desde la calle con una entrada de altura libre mínima de 1,90 metros y una meseta de 1 metro de fondo, como mínimo, al nivel del batiente.

d. Los locales comerciales en pasaje sólo pueden establecerse en planta baja. El pasaje tendrá acceso al público por ambos extremos y un ancho superior al 7% de su longitud, con un mínimo de 3 metros. Cuando el pasaje sirva de acceso a las escaleras y ascensores del resto del inmueble se aumentará en 1 metro el ancho correspondiente.

e. Las galerías de alimentación, así como los locales comerciales del ramo de la alimentación, dada su peculiar naturaleza deberá ser objeto de una reglamentación específica municipal y que cumplirá, como mínimo, lo dispuesto en las presentes Normas.

3.1.6. Oficinas

3.1.6.1. Definición

Se incluyen en este uso los edificios en los que predominen las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado, los de banca y bolsa, los que, con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

3.1.6.2. Clases

Se consideran las siguientes categorías:

1. Edificios con más de 60 por 100 de superficie total edificada y superior a 2.000 m², destinada al uso de oficinas y el resto a otros usos, excepto el de la vivienda.
2. Edificios con más de 60 por 100 de la superficie total edificada, destinada al uso de oficinas y con superficie total hasta 2.000 m².

3. Locales de oficinas en semisótanos, planta baja y primera.

4. Oficinas profesionales anexas a la vivienda del titular.

3.1.6.3. Accesos

Los locales de oficinas de 1.^a y 2.^a categoría no podrán tener acceso desde las vías rápidas de la Red Arterial.

3.1.6.4. Dimensiones y condiciones de los locales

1. En los locales de oficinas que se establezcan en semisótanos y tengan entrada por la vía pública, se salvará el desnivel mediante una escalera que deje una meseta de un metro de fondo como mínimo, al nivel del batiente. Esta escalera tendrá un ancho superior a un metro. La altura libre de la entrada tendrá una dimensión mínima de 1,90 metros y la del local no será inferior a 2,70 metros.

2. Las oficinas que se establezcan en primer sótano no podrán ser independientes del local inmediato superior, estando unido a éste por escaleras con un ancho mínimo de un metro, cuando tengan utilización por el público. La altura libre de este local será superior a tres metros.

3. En los restantes pisos la altura de los locales de oficina será la que se fije en la Ordenanza específica de cada zona.

Los locales de oficina tendrán los siguientes servicios:

a. Hasta 100 m², un retrete y un lavabo. Por cada 200 m² más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo.

b. A partir de los 100 m² se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.

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

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

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

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

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

6. Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la

actividad, estime necesarios el Servicio Municipal contra incendios.

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

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

9. En edificios de oficinas de categorías 1.^a y 2.^a, cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de 1,30 metros.

3.1.7. Uso sanitario

3.1.7.1. Definición

Comprende las actividades de tratamiento y alojamiento de enfermos, y, en general, las relacionadas con la sanidad, la higiene y asistencial.

3.1.7.2. Clasificación

1. Establecimientos en edificios exentos para enfermedades infecciosas.

2. Establecimientos para enfermedades no infecciosas con capacidad superior a 100 camas, en edificio exclusivo.

3. Sanatorios con capacidad hasta 20 camas, dispensarios, ambulatorios, clínica en edificio exclusivo.

4. Clínicas de urgencia y consultorios.

Todos ellos cumplirán las condiciones fijadas en su regulación específica y se someterán a aquellas del uso hotelero que les sean de aplicación.

3.1.8. Uso asistencial

3.1.8.1. Definición

Comprende los edificios e instalaciones destinados a la atención social de la población: guardería de niños, hogares y residencia de ancianos, etc.

3.1.9. Espectáculos y recreativos

3.1.9.1. Definición

Es el uso correspondiente a las actividades relacionadas con el

ocio, el tiempo libre y el esparcimiento.

3.1.9.2. Clasificación

Se establecen las siguientes categorías:

1. Espectáculos con más de 5.000 espectadores.
2. Espectáculos de 1.501 a 5.000 espectadores.
3. Espectáculos de 501 a 1.500 espectadores.
4. Espectáculos de 251 a 500 espectadores.
5. Espectáculos hasta 250 espectadores.
6. Parques de atracciones, teatros y cinematógrafos al aire libre, verbenas, parques zoológicos y pabellones de exposición.

3.1.10. Deportivo

3.1.10.1. Definición

Se incluyen en este uso el de los locales acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes. Se dividen en las mismas categorías y con las mismas condiciones que los de espectáculos recreativos.

3.1.11. Socio-cultural

3.1.11.1. Definición

Comprende los edificios o locales destinados a actividades culturales y de relación social como: museos, bibliotecas, casinos, etc.

Se clasificarán en función de su superficie en cuatro categorías:

1. De más de 500 metros cuadrados.
2. De 250 a 500 metros cuadrados.
3. Hasta 250 metros cuadrados.
4. Bares, restaurantes, terrazas y bailes al aire libre.

En su instalación y explotación se someterán a su específica reglamentación.

3.1.11.2. Accesos

Los locales de salas de reunión con superficie total superior a 250 metros no podrán tener acceso directo desde las vías rápidas de la Red Arterial.

3.1.11.3. Dimensiones y condiciones de los locales

Cumplirán las establecidas para el uso de comercio y sus

instalaciones las aplicables al uso de industria.

Las escaleras que hayan de ser utilizadas por el público tendrán un ancho mínimo de 1,30 metros, para los locales de categoría 1.^a, y de un metro para los restantes.

Se sujetarán a las disposiciones vigentes.

3.1.12. Educativo

3.1.12.1. Definición

Comprende las actividades formativas y de enseñanza y corresponde a los edificios o locales que se destinan principalmente a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades.

Se regirán por su regulación especial, y, en su caso, se someterán a las condiciones del uso de oficinas que les fuera de aplicación. No podrán tener acceso directo desde vías de rápida circulación de la Red Arterial.

3.1.13. Religioso

3.1.13.1. Definición

Se incluyen como tales los edificios y locales destinados prioritariamente al culto público o privado y que pueden asumirse a los siguientes: conventos, centros parroquiales, templos, capillas y oratorios.

3.1.14. Artesanía y talleres

3.1.14.1. Definición

Comprende las actividades de artes u oficios que puedan situarse en los edificios destinados a usos residenciales o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen.

3.1.14.2. Clasificación

Se establecen las siguientes categorías.

1. Talleres domésticos o de explotación familiar. Actividades de escasa entidad industrial o comercial enclavadas en edificios de otros usos.
2. Artesanía de servicio. Las mismas actividades de los talleres domésticos, al servicio vecinal, pero sin carácter familiar.
3. Artesanía de servicio, en edificio exclusivo. Las mismas

actividades que el anterior en edificio exclusivo para este uso.

4. Talleres de artesanía. Estudios de escultor, pintor o análogos. En edificios de otros usos no podrán ocupar más del 20 por 100 de la superficie total edificada.

3.1.14.3. Condiciones

Los locales destinados a estos usos, además de las establecidas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo, en cuanto le fueren de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

1. Dispondrán de las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.
2. Cumplirán con las dimensiones y condiciones de los locales para el uso de vivienda que les sean de aplicación, y estarán dotados, al menos, de un retrete con ducha y lavabo.
3. Deberán tener ventilación natural o forzada.
4. El acceso se proyectará de forma que no se causen molestias a los vecinos.
5. En categoría 1.^a tendrán una superficie máxima de 50 metros cuadrados y la potencia no sobrepasará los 2 CV.
6. En categoría 2.^a no podrán situarse más que en planta baja y semisótanos. La superficie total máxima será de 150 metros cuadrados y la potencia no sobrepasará los 6 CV.
7. Cuando la actividad sea de «limpieza en seco» o «lavanderías», se autorizará una potencia máxima total de 10 CV, condicionado a que ningún motor exceda de 3 CV.
8. En categoría 3.^a, estos talleres habrán de situarse en edificio exclusivo para este uso. Tendrán una superficie máxima de 250 metros cuadrados y la potencia no rebasará los 10 CV.
9. En categoría 4.^a, tendrán una superficie máxima de 250 metros cuadrados y la potencia no sobrepasará los 2 CV.
10. En categorías 2.^a y 3.^a sólo se permitirán las siguientes actividades:

a. Alimentación y tabaco:

Elaboración de helados y sorbetes de toda clase y similares.

Elaboración de productos de panadería, galletas y pastelería.

Elaboración de masas fritas (churros, buñuelos, etc.) y freiduría de productos animales y vegetales.

Elaboración de productos derivados del tabaco, cacao, chocolates y confituras.

b. Textil y calzado: Talleres de géneros de punto. Talleres de cordaje, sogas y cordel. Talleres de calzado, excluido el calzado de goma. Reparación de calzado.

Talleres de prendas de vestir (excepto calzado) sastrerías y modisterías, camisería, guantería y sombreros.

Confección de artículos de materias textiles, excepto prendas de vestir. Servicios de lavado, planchado, limpieza y teñido.

c. Madera y corcho.

Talleres de muebles de madera.

Talleres de tapizado y decorado.

Talleres de muebles de mimbre y junco.

Talleres de accesorios de muebles.

Otros talleres auxiliares del mueble (talla, dorado, marquetería, barnizado, pirograbado, etc.)

Juguetería y artículos de deportes e instrumentos de música.

Fabricación de escobas, cepillos, brochas y pinceles.

d. Papel y artes gráficas.

Talleres de artículos de pasta de madera, papel y cartón (incluso cortado, doblado y engomado)

Tipografías. Talleres de composición mecánica.

Talleres de planigrafía y litografía (estampación de carteles, cuadros, estampas, cromos, ilustraciones, etc.)

Talleres de reproducción impresas: fotograbado, estenotipia, grabados, serigrafías, (sin medios propios de estampación).

Talleres de encuadernación.

Estudios y laboratorios fotográficos.

e. Plásticos, cueros y caucho.

Confección de artículos de cuero, exceptuando calzado y otras de vestir, incluso guarnicionería.

Talleres de calzado y artículos para el mismo.

Talleres de juguetería y artículos de deporte y reparación de artículos de los mismos.

f. Construcción, vidrio y cerámica.

Talleres de vidrio y productos de vidrio (plano, hueco, prensado, fibra, óptica y talleres de corte, biselado y grabado).

Talleres de cerámica, loza y alfarería.

9. Metal Talleres de ferretería, cerrajería, fontanería y hojalatería.

Talleres de armería.

Talleres de construcción de aparatos eléctricos de medida, regulación y verificación.

Talleres de construcción de material eléctrico, de telecomunicación y transmisión y cinematografía.

Reparación de vehículos automóviles y bicicletas.

Talleres de instrumentos y aparatos profesionales, científicos, de medida y de control. Aparatos de fotografía e instrumentos de óptica.

Talleres de relojería. Talleres de instrumentos de música. Talleres de joyería y platería.

Talleres de juguetes y artículos de deporte, artículos de «bisutería» adorno, de lápices y objetos de escritorio o clasificación en otras agrupaciones.

3.1.15. Industrial

3.1.15.1. Definición

El uso industrial es el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se realizan para la obtención (salvo actividades extractivas) transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, y éstas, incluido el envasado, transporte y distribución.

Se incluyen asimismo, los almacenes conexos a las industrias y los destinados al depósito de mercancías y/o venta al por mayor así como aquellos que por guardar o manipular materias molestas, insalubres o peligrosas o por sus características en este sentido, han sido excluidos de la subsección cuarta.

3.1.15.2. Clasificación de las industrias

A los efectos de la clasificación de las industrias con arreglo a sus características y dimensiones se establecen tres categorías:

1.^a Categoría: Industrias que no causan molestia alguna a la vivienda. Se caracterizan por constituir laboratorios o talleres de carácter individual o familiar, utilizando máquinas o aparatos movidos a mano o por motores de pequeña potencia, que no transmitan molestias al exterior y que no produzcan ruidos ni emanaciones o peligros especiales. A los efectos de la determinación de esta categoría, se entenderá que son actividades «molestas o incómodas» aquellas que por los ruidos, vibraciones o trepidaciones que produzcan u originen, o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o substancias que eliminan, constituyan una molestia para los vecinos de los lugares inmediatamente próximos a aquel en que radiquen tales establecimientos.

2.^a Categoría: Industrias que no son insalubres ni peligrosas, que causan algún ruido pero no sensible molestia. Recoge las industrias que presentan incomodidad para las viviendas colindantes, pero que pueden ser admitidas en zonas en que la mezcla de usos ya existentes no justifiquen una limitación más rigurosa, excluyéndose las insalubres, nocivas o peligrosas y la instalación de elementos estructurales que puedan afectar a la ordenación estética.

A los efectos de la determinación de esta categoría se entenderá que son «insalubres» aquellos establecimientos en los que a consecuencia de las manipulaciones en los mismos realizadas dan

lugar a desprendimientos o evacuaciones de productos que al lanzarse a la atmósfera o verterse en el suelo, contaminen aquella o éste, de modo que pueda resultar perjuicio para la salud humana. Igualmente se entenderá que son «nocivas» aquellas actividades que, por las mismas causas que las insalubres, puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal y pecuaria; y «peligrosos», los establecimientos industriales en los que se produzcan, manipulen, expendan o almacenen productos susceptibles de originar riesgos graves por combustiones espontáneas o explosiones determinantes de incendios y proyección de materiales que puedan ser originados voluntaria o involuntariamente y otras causas análogas que impliquen riesgo para personas y bienes de toda clase.

3.^a Categoría: Industria incompatible con la vivienda. Comprende esta categoría la industria en general, sin limitaciones de superficie, potencia ni características industriales.

Para la clasificación de las actividades en «molestas», «insalubres» «nocivas» o «peligrosas» se estará a lo dispuesto en el Reglamento de actividades, molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, con respeto en todo caso de las presentes Normas, sin perjuicio de que vayan produciéndose en ellos las adaptaciones derivadas de las nuevas legislaciones en la materia que requiera el cambio tecnológico.

Estos grados de compatibilidad o tolerancia se graduarán de acuerdo con la situación relativa de la vivienda y los establecimientos industriales, considerándose a este fin las situaciones siguientes:

- 1.^a En edificios de vivienda, en planta piso.
- 2.^a En edificios de vivienda, en planta baja o anexos a vivienda unifamiliar.
- 3.^a En naves o edificios exclusivos e independientes en patio de manzana o parcelas interiores.
- 4.^a En edificios exclusivos e independientes con fachada a la calle.
- 5.^a En manzanas industriales o edificios aislados por espacios libres.
- 6.^a En zonas industriales de edificación aislada.

3.1.15.3. Límites máximos

Los límites máximos de uso industrial en cada categoría y para cada una de las posibles situaciones, expresados en C.V. para la potencia mecánica, en m² de techo para la superficie edificada y en decibelios para el ruido, son los consignados en el siguiente cuadro.

Categorías	SITUACION						Unidad de med.
	1. ^a	2. ^a	3. ^a	4. ^a	5. ^a	6. ^a	
1. ^a	1/2	3	15	25	-	-	C.V.
	50	200	400	400	-	-	m ²
	40	45	50	55	-	-	Decibelios
2. ^a	No	15	25	50	100	-	C.V.
	No	600	1.000	1.500	2.000	-	m ²
	—	60	70	70	90	—	Decibelios.
3. ^a	No	No	No	No	No	ILIM	C.V.
	No	No	No	No	No	ILIM	m ²
	—	—	—	—	—	100	Decibelios.

Nota: «No»: no permitida esta categoría.
ILIM: sin límite en potencia mecánica, superficie o decibelio.

Dentro de una situación determinada, en cada zona los límites máximos serán los de mayor categoría permitida en la zona.

El límite máximo de potencia fijado podrá ser rebasado siempre que las molestias producidas por la instalación, medidas en tonos o decibelios, no rebasen las cifras que se indican en el citado cuadro. En todo caso este aumento de potencia no podrá exceder al 50% de los valores máximos establecidos, y siempre que se trate de industrias en las cuales la transmisión de potencia no se realice mediante embarrados.

Se entenderá permitido el aumento de potencia en las instalaciones de ascensores, montacargas, calefacción y sus accesorios, de generadores, instalaciones de acondicionamiento de aire u otras similares.

Las limitaciones y normas que han quedado fijadas para la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, las cuales podrán disponer de los elementos y potencias que precisen, debiendo quedar instalados con las convenientes precauciones técnicas, a fin de evitar que ocasionen molestias al vecindario.

El ruido se medirá en decibelios y su determinación se efectuará en el domicilio del vecino más afectado por las molestias de la industria y en las condiciones menos favorables, estableciéndose un límite máximo de 30 dBA. Entre las 22 h. y las 8 h. el nivel sonoro admitido en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 3 dB el ruido de fondo, entendiéndose por tal el ambiental sin los valores punta accidentales.

3.1.15.4. Corrección de la clasificación de actividades

Cuando por los medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia se eliminen o reduzcan las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial en una categoría determinada, la Administración podrá considerar a esta actividad, a todos los efectos, como de categoría inmediata inferior.

Si las medidas técnicas correctoras no lograsen el efecto justificativo de la inclusión en la categoría inferior y el plazo que se otorgue al industrial para la corrección de deficiencias o la adopción de otras medidas (que no podrá ser superior, en ningún caso, a dos meses), no se garantizase el eficaz funcionamiento, la Administración acordará el cese o clausura de la actividad no permitida según las normas generales.

Serán como mínimo condiciones indispensables para que una industria de 3.^a categoría pueda ser considerada de 2.^a categoría:

- Que no utilice operaciones o procedimientos en los que precise la fusión de metales, o bien procesos electrolíticos o que puedan desprender olores, vapores, humos o nieblas.
- Que tampoco utilicen disolventes inflamables para la limpieza de las máquinas o cualquier otra operación.
- Que las primeras materias estén exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas y que los vahos que puedan desprenderse sean recogidos y expulsados al exterior por chimeneas.
- Que la instalación de la maquinaria sea tal que ni en los

locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones o éstas se transmitan al exterior.

e. Que la insonorización de los locales de trabajo sea tal que, fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel no sea superior a 45 DBA de 8 h. a 21 h. y de 25 dBA de las 21 h. a las 8 h.

f. Que esté provisto de un local cerrado y con capacidad suficiente para la carga y descarga de vehículos con independencia del preceptivo espacio destinado a aparcamiento.

g. Que desde las 21 h. a las 8 h. sólo se permita la carga y descarga de furgonetas (carga máxima inferior a 3.500 Kg.) siempre dentro del local cerrado destinado a este fin.

h. Que además de las precauciones contra incendios preceptivas en todo local en que existen materias combustibles (como recortes de papel o cartón o plástico combustible) se instalen sistemas de alarma por humos o de rociadores automáticos.

Sólo se autorizará el cambio de categoría de la actividad en edificios sin viviendas.

En ningún caso podrá reducirse a categoría primera, una actividad de categoría superior.

3.1.15.5. Condiciones de funcionamiento

A pesar de lo dispuesto en las presentes Normas sobre usos industriales, no podrán utilizarse u ocuparse ningún suelo o edificio para usos industriales que produzcan alguno de los siguientes efectos: ruidos, vibraciones, malos olores, humos, suciedad u otras formas de contaminación, perturbación de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego, explosión, molestias, nocividad o insalubridad en tal grado que afecte negativamente el medio ambiente o impida la localización de uno cualquiera de los demás usos permitidos en estas Normas. A tal fin los establecimientos deberán evitar o limitar los peligros y efectos por debajo de los límites máximos de funcionamiento que por cada tipo de efecto se establece en estas Normas, y que por las causas expuestas puedan estar presentes en los lugares de observación o determinación de su existencia que se fija en estas Normas.

Los lugares de observación en los que se determinan las condiciones de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes:

a. En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radioactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar en el caso de peligro especial de incendio y de peligro de explosión.

b. En los límites de la Línea solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.

Límites de funcionamiento en cada tipo de efectos:

a. Posibilidades de fuego y explosión. Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyen inflamables y materias explosivas se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para compartirlos en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir además de las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales o locales, en la esfera de sus respectivas competencias.

En ningún caso se autorizará el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos destinados a viviendas. Estas actividades por consiguiente, se clasificarán siempre en categoría 3.^a.

Tabla núm. I

Frecuencia. Bandas de octava estándar (en ciclos por segundo)	Intensidad de sonido (en decibelios)
20 - 75	65
75 - 100	55
150 - 300	50
360 - 600	45
600 - 1.200	40
1.200 - 2.400	40
Superior a 2.400	35

Tabla núm. 2

Localización de la operación o carácter del ruido	Corrección de decibelios
1. Operación que se realiza durante el día	+ 5
2. Fuente de ruido que se opera menos de a. 20% por cualquier período de 1 h., y b. 5% por cualquier período de 1 h.	+ 5 (20%) + 10 (5%)
3. Ruidos provocados por impulsos (martilleo, etc.)	— 5
4. Ruido de carácter periódico	— 5
5. Parcela o solar industrial que se halle en zona industrial, alejado más de 100 metros de cualquier zona residencial prevista por el Plan General	+ 10

b. Radioactividad y perturbaciones eléctricas. No se permitirá ninguna actividad que emita peligrosas radiaciones o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación.

Deberán cumplir también las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

c. Ruidos. En los lugares de observación y medida, especificados anteriormente, la intensidad del sonido radiada para cada octava estándar, por todo uso o equipo (a excepción de los equipos provisionales de transporte o de trabajos de construcción), no podrá exceder de los valores observados conforme a las condiciones de localización o del carácter del ruido precisadas en la tabla núm. 2.

Si el ruido no es agudo y continuo y no se emite entre las diez de la noche y las ocho de la mañana, se aplicará una o más de las correcciones contenidas en la tabla núm. 2, a los diferentes niveles de banda de cada octava de la tabla núm. 1.

d. No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectada sin instrumentos en el lugar de medida especificada en estas Normas, para su corrección se dispondrán bancadas, independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibratorios.

La vibración V se medirá en Pals según la fórmula $DIN 10 \log. 10 3200 A^2 N^2$, en la que A es la amplitud en cm. y N la frecuencia en hertzios.

La vibración no podrá superar los 25 Pals en las industrias de categoría 3.^a, 15 Pals en la categoría 2.^a y 5 Pals en las de categoría 1.^a.

e. Deslumbramientos. Desde los puntos de medida especificados en el párrafo segundo de esta Norma, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.

f. A partir de la chimenea u otros conductos de evacuación, no se permitirá ninguna emisión de humo gris visible, de sombra igual o más oscura a la intensidad 2 de la escala de Micro Ringlemann, excepto para el humo gris visible de intensidad de sombra igual a 3 de dicha escala emitido durante 4 minutos solamente en todo el periodo de 30 minutos.

Por consiguiente, las actividades calificadas como «insalubres», en atención a la producción de humos, polvo, niebla, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo o por procedimiento eléctrico.

Asimismo, en el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerables de concentración de gases, vapores, humos, polvo y nieblas en el aire.

En ningún caso los humos ni gases evacuados al exterior podrán contener más de 1,50 gramos de polvo por metro cúbico, medido a cero grados y a 760 mm. de presión de mercurio, y, sea cual fuere la importancia de la instalación, la cantidad total de polvo

emitido no podrá sobrepasar la de 40 Kg./hora.

g. Olores. No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de la propiedad de la parcela, desde la que se emiten dichos olores.

h. Otras formas de contaminación del aire. No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvo, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

3.1.16. Uso de garaje, aparcamiento y servicios del automóvil

3.1.16.1. Definición

Se denomina «garaje-aparcamiento» a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos, dentro de esta definición, los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.

A los efectos de las presentes Normas y sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento para Suministro y Venta de Combustibles líquidos objeto del Monopolio de Petróleos, se entiende por «estación de servicio» toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión, que contenga aparato para el suministro de carburante, gas-oil y lubricantes, y en la que puedan existir otros relacionados con los vehículos de motor.

Se consideran «talleres del automóvil» los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase.

3.1.16.2. Clasificación

Se dividen en las siguientes categorías:

- 1.^a Garaje-aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.
- 2.^a Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótano y sótano.
- 3.^a Garaje-aparcamiento en parcela interior, patios de manzana y espacios libres privados.
- 4.^a Garaje-aparcamiento en edificio exclusivo.
- 5.^a Garaje-aparcamiento en manzana completa.
- 6.^a Garaje-aparcamiento promovido por el Ayuntamiento.
- 7.^a Estaciones de servicios.

3.1.16.3. Condiciones

La instalación y uso de garaje-aparcamientos y locales para el servicio del automóvil deberán sujetarse a las prescripciones de las presentes Ordenanzas y demás disposiciones vigentes.

El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera. El hecho de denegar la instalación de garaje-aparcamiento, si fuese obligatoria, no relevará a los propietarios de suplir estas instalaciones en lugar y forma adecuados.

Los garajes-aparcamientos, sus establecimientos anexos y los locales del servicio del automóvil dispondrán de un espacio de acceso de tres metros de ancho y cinco de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.

3.1.16.4. Garaje-aparcamiento (categoría 1.^a a 6.^a)

Los garajes-aparcamientos en estas categorías se sujetarán, además, a las prescripciones contenidas en los puntos siguientes:

3.1.16.5. Accesos

Los garajes-aparcamientos de menos de 600 metros cuadrados tendrán un acceso de tres metros como mínimo de ancho. En los de más de 600 metros cuadrados, el ancho mínimo del acceso será de 3, 4 ó 5 metros, según den a calles de más de 14 metros, comprendidas entre 10 y 14 o menores de lo metros respectivamente.

Los garajes-aparcamientos de menos de 600 metros cuadrados pueden utilizar como acceso el portal de inmueble, cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes de menos de 600 metros cuadrados podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas y el ancho del acceso sea superior a cuatro metros, y en los de menos de 200 metros cuadrados sea superior a este acceso a tres metros.

Los garajes-aparcamientos de 600 a 2.000 metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro distanciado de aquel, dotado de vestíbulo-estanco, con dobles puertas, resistentes al fuego, y con resortes de retención para posibles ataques al fuego y salvamiento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de un metro.

En los garajes-aparcamientos de más de 2.000 a 6.000 metros

cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres metros y deberán tener además una salida de ataque y salvamento. En los superiores a 6.000 metros cuadrados deberán existir accesos a dos calles, con entrada y salida independiente o diferenciada en cada una de ellas. Estos últimos dispondrán de un acceso para peatones.

Las rampas rectas no sobrepasarán a pendiente del 16 por 100 y las rampas en curva del 12 por 100, medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres metros, con el sobreecho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a seis metros.

Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema, se instalará uno por cada 20 plazas o fracción. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 10 metros y su ancho no será inferior a seis metros.

Se autorizará la mancomunidad de garajes-aparcamientos.

3.1.16.6. Plazas de aparcamiento

Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,20 m. por 4,50 metros. Sin embargo el número de coches en el interior de los garajes-aparcamientos no podrá exceder del correspondiente a 20 metros cuadrados por coche. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación, funcionamientos y apertura.

1.1.16.7. Altura

En garaje-aparcamiento se admite una altura libre mínima de dos metros en cualquier punto.

3.1.16.8. Aseos

Los garajes-aparcamientos de 600 a 2.000 metros cuadrados dispondrán de un retrete con lavabo.

Los de más de 2.000 a 6.000 metros cuadrados dispondrán de dos retretes con lavabo.

Los de más de 6.000 metros cuadrados dispondrán de un retrete con lavabo más por cada 2.000 metros cuadrados de exceso o fracción.

Cuando exista más de un servicio higiénico, se instalará con entera independencia para señoras y caballeros.

3.1.16.9. Escalera

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

3.1.16.10. Construcción

Todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación destinada a garaje o aparcamientos, habrán de ser resistentes al fuego durante al menos tres horas o estar debidamente protegidos con material aislante, teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura que pueda alcanzar dicha estructura a través de su protección, debiendo especificarse en los proyectos correspondientes a la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores.

El recinto del garaje-aparcamiento deberá estar aislado del resto de la edificación o finca colindantes por muros y forjados, resistentes al fuego, y con aislamiento acústico, sin huecos directos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

Podrá comunicarse el garaje-aparcamiento con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros u otros servicios autorizados del inmueble, cuando estos tengan otro acceso y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento, con puertas blindadas de cierre automático, resistentes a la temperatura y estancas al humo. Se exceptúan los situados debajo de salas de espectáculos, los cuales estarán totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación interior con el resto del inmueble y cualquier hueco de éste deberá estar a una distancia al menos de 4 metros de otro del edificio o de los linderos con las fincas colindantes.

En los espacios libres que se destinan a aparcamientos de superficie, no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

Los garajes-aparcamientos en patios de manzana será necesariamente subterráneos. Con cubierta que permita al menos, en el 50 por 100 de la superficie que se corresponda con la del patio de manzana, una capa de tierra para ajardinamiento, de 0,80 metros de espesor, cuyo nivel superior deberá quedar debajo de la superficie piramidal que se apoya en todos los lados del perímetro formado por las alineaciones interiores en la altura de la rasante de las calles y con vértice en el punto más bajo de dicho perímetro.

Sólo se permitirá en estos casos garajes-aparcamientos la estancia de vehículos y el lavado y engrase, con exclusión de cualquier otra actividad.

En los espacios libres de la edificación abierta y de la aislada, el garaje-aparcamiento, que deberá cumplir con las condiciones señaladas anteriormente, tendrá el nivel superior de la capa de tierra ajardinada a la misma rasante que la del terreno circundante. No podrá ocuparse el subsuelo de la zona correspondiente a los retranqueos obligatorios de la vía pública.

3.1.16.11. Ventilación

La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, siendo obligatorio, cuando exista ventilación forzada, disponer de un aparato detector de CO por cada 500 metros cuadrados, situándolo en los puntos más desfavorablemente ventilados, que accionen automáticamente dichas instalaciones. Se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, contruidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un metro la altura máxima permitida por las Ordenanzas, alejados 15 metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes y si desembocan en lugares de uso o acceso al público tendrán una altura desde la superficie pisable de 2,50 metros, debiendo estar protegida horizontalmente en un radio de 2,50 metros; de manera que en el punto más afectado no se superen los niveles de inmisión.

Se entiende por ventilación natural aquella en que exista un metro cuadrado de sección en los huecos o conductos de aireación por cada 200 metros cuadrados de superficie del local y por ventilación forzada a aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales con una capacidad mínima de 6 renovaciones/hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que exista cuando menos dos bocas de proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadros de 15 metros de lado en que idealmente puede ser dividido el local. El mando de los extractores se situará en local de fácil acceso.

Los garajes-aparcamientos subterráneos ubicados en patios de manzana se ventilarán necesariamente por chimeneas que cumplan las condiciones antes señaladas.

En edificios exclusivos para este uso se permitirán huecos de ventilación en fachada a la calle, separados, como mínimo cuatro metros de las fincas colindantes, no autorizándose en las fachadas a patios de manzana.

3.1.16.12. Calefacción

La calefacción de los locales y demás medios en los que realice la combustión de sustancias se dispondrá de forma que en ningún

momento haya peligro de que las mezclas carburantes se inflamen, debiendo estar totalmente aislados y ventilados eficazmente.

3.1.16.13. Iluminación

La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia. El Ayuntamiento podrá exigir la instalación de alumbrado supletorio de emergencia en los garajes de más de 2.000 m², con un nivel mínimo de 5 lux. En los garajes de más de 6.000 metros cuadrados además existirá una señalización luminosa en el suelo.

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

3.1.16.14. Instalaciones contra incendios

Se instalarán aparatos de extinción de incendios de 5 kilos de nieve carbónica o preferentemente polvo seco, en todo tipo de garaje-aparcamiento, de forma que correspondan cuatro, como mínimo, por cada 500 metros cuadrados o fracción. Están exentos de esta obligación los de dimensiones inferiores a 50 metros cuadrados. En los garajes de más de 6.000 metros cuadrados se contará con un carro extintor de polvo seco de 50 kilos de capacidad y otros más por cada 3.000 metros cuadrados de exceso. En los garajes superiores a 500 metros se instalará una red interior de agua para incendios, conectada en su caso a los hidrantes. Esta red mantendrá en todo momento una presión de 3,5 atmósferas y estará dotada de los correspondientes equipos de presurización cuando la red general no garantice tal presión. A esta red se enganchará un puesto de agua por cada 500 metros cuadrados de planta con mangaje suficiente para alcanzar toda la superficie.

Si esta superficie de 500 metros cuadrados estuviera desarrollada en varias plantas, se exigirán al menos dos extintores en cada una de ellas. Los extintores manuales se situarán sobre soportes y muros, en lugares de fácil acceso y provistos de dispositivos de sujeción seguros y de rápido manejo, debiendo figurar una chapa de instrucciones para su uso y señalizados con arreglo a las disposiciones de las Normas UNE. Igual señalización se empleará para los carros extintores.

Se instalará en cada 500 metros cuadrados de garaje o fracción, un recipiente de material resistente al fuego, con tapa abisagrada de las mismas características, para guardar trapos y algodones que pudieran estar impregnados de grasas o gasolina.

Igualmente se instalarán por cada 500 metros cuadrados o fracción recipientes abiertos que contengan productos capaces de absorber cualquier derrame fortuito de gasolina o grasas (tales como arena, tierra de infusorios, etc.). Estos productos podrán estar en sacos para su fácil transporte, y el depósito dispondrá de una pala para su manejo.

Los garajes-aparcamientos de más de 2.000 metros cuadrados dispondrán, en las proximidades de cada exceso por la vía pública, de un hidrante del modelo reglamentario utilizado por el Servicio Contra Incendios.

En los garajes-aparcamientos de más de 6.000 metros cuadrados se exigirá la instalación de una red automática de «dispositivos», para localizar y evitar la propagación de cualquier incendio.

Los garajes-aparcamientos de tres o más plantas contarán con un sistema especial de detectores de incendios, con cuadro centralizado en las proximidades de los accesos principales en su parte más cercana a la vía pública.

En garajes-aparcamientos de más de 2.000 metros cuadrados se instalará un sistema eficaz de evacuación de humos.

No será necesario prever aparatos de extinción en los garajes-aparcamientos de menos de 50 metros cuadrados de superficie, conforme a lo establecido en el primer párrafo, pero deberán disponer de un depósito de arena de más de 25 litros de capacidad y una pala para su lanzamiento.

3.1.16.15. Desagües

Dispondrán, para su acometida a la red de saneamiento o a la general, de un sistema de depuración de grasas.

3.1.16.16. Establecimiento a los garajes-aparcamientos

Los establecimientos de esta naturaleza cumplirán, además las prescripciones contenidas en los puntos siguientes.

3.1.16.17. Instalación de engrase y lavado

Se permitirán estas instalaciones como anexas a garajes-aparcamientos con las condiciones que señalan las Normas Generales y las Ordenanzas de cada Zona.

3.1.16.18. Carga de batería

Se permiten instalaciones para la carga de batería siempre que el local donde se efectúen estas operaciones esté aislado del resto del garaje y con ventilación suficiente.

3.1.16.19. Estaciones de prueba de motores

No se autorizarán estas instalaciones más que en garajes establecidos en las zonas regidas por la Ordenanza Industrial.

3.1.16.20. Surtidores de gasolina

Se prohíbe la instalación de aparatos surtidores en el interior de los garajes-aparcamientos, excepto en los edificios exclusivos para este uso y en las zonas industriales.

3.1.16.21. Prescripciones de explotación

Queda prohibido fumar y hacer fuego en todo local de garaje-aparcamiento, en las Estaciones de Servicio o sus establecimientos anexos, dentro de la zona definida legalmente como peligrosa. Visiblemente se fijarán, con carácter permanente, letreros en los diferentes locales con la leyenda «No fumar», «Peligro de incendio».

Se prohíbe el almacenamiento de carburante y combustible líquidos fuera de los depósitos de los coches y los correspondientes a los surtidores siempre que el punto de inflamación de aquellos sea inferior a 55 grados, y también en este caso, cuando su capacidad sea superior a 200 litros.

No obstante lo preceptuado en el párrafo anterior, podrá admitirse la guarda de vehículos con un bidón de repuesto de 15 litros de capacidad máxima.

Las aceras, los pasos generales y los aparcamientos deberán siempre conservarse libres, señalizándose debidamente para su fácil comprobación.

Se prohíben las reparaciones ruidosas, nocivas y peligrosas, tales como el trabajo de chapista, pintura y prueba de motores, salvo en las zonas industriales.

Queda prohibido también todo almacenamiento, incluso dentro de los vehículos, de material de cualquier clase, combustible o no, y realizar dentro de estos locales operaciones que no respondan estrictamente a las necesidades de acceso y estancia de los vehículos.

3.1.16.22. Estaciones de servicio (categoría 7.ª)

Además de las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas y disposiciones legales vigentes que le fueren de aplicación, cumplirán las siguientes:

Dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no

entorpecer el tránsito con un mínimo de dos plazas por surtidor. Los talleres del automóvil anexos no podrán tener una superficie superior a 100 metros cuadrados y dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 m² del taller. Si se establecieran servicios de lavado y engrase, deberán instalarse con las condiciones señaladas. No causarán molestias a los vecinos y viandantes.

3.1.16.23.

El estacionamiento en plazas de aparcamiento en el interior de edificaciones de nueva planta o remodelación, o en plazas en superficie para aquellas edificaciones que carezcan de acceso rodado, se regirá salvo excepciones justificadas y que autorice el Ayuntamiento por los siguientes criterios:

Viviendas:

Residencia intensiva (mínimo): 1 plazas/viv.

Residencia extensiva (mínimo): 1 “ “

Oficina: (máximo): 1 plaza por cada 170 m²

Comercial (máximo): 1 plaza por cada 150 m²

Cultural: (máximo): 1 plaza por cada 50 localidades.

Estos criterios no regirán para el Casco Antiguo donde con la Ordenación propuesta se restringe al máximo el uso de vehículo privado, no debiéndose permitir aparcamientos para usos diferentes del residencial y sólo en las zonas marcadas en la ordenación (en superficie) o en garajes que tenga acceso fácil desde las vías de tráfico rodado, debiendo aprobarse cada caso por la Comisión de Gobierno o el Pleno del Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales.

3.2. CAPITULO SEGUNDO.— CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION

3.2.1. Tipos de edificación

La ordenación física de las zonas, según la tipificación con que se disponen los espacios libres y las dotaciones públicas en relación con la edificación privada y el espacio vial, se regula a través de la siguiente tipología aplicable a las actuaciones de nueva edificación.

Edificación cerrada:

Corresponde al tipo de edificación, entre medianeras, a lo largo del frente continuo de un vial y cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente por la profundidad edificable y la altura reguladora máxima, fijada en planos, en función del ancho del vial.

Edificación abierta:

La que no se ajusta a los linderos.

Edificación especial:

Corresponde a las ordenaciones en que la edificación, regulada a través de un índice de edificabilidad zonal, un porcentaje máximo de ocupación y una altura máxima y una densidad de vivienda, se dispone de modo concreto para cada caso particular a través de la composición de volúmenes de un Plan Especial, Estudio de Detalle o de la propia normativa de la presente Revisión.

Los parámetros específicos de cada tipo de ordenación, fijan, de forma conjunta e interdependiente, las máximas envolventes de los volúmenes de edificación que permiten estas Normas. Sin embargo, dichas envolventes de edificación no son obligatorias hasta sus valores máximos, ni en las edificaciones de nueva planta ni en las ampliaciones. Los parámetros miden en valores absolutos o relativos, bien de carácter geométrico, bien de carácter aritmético y determinan las «condiciones de edificación». En las normas particulares que desarrollan cada tipo de suelo y zona se determinan el tipo o tipos de ordenación que deben o pueden aplicarse y los valores máximos o mínimos que en cada caso adquieren los parámetros de cada tipo de ordenación.

3.2.2. Condiciones de volumen

3.2.2.1. Condiciones de las alturas

La altura se medirá entre la cota del terreno en cualquier punto en contacto con la edificación y el techo terminado.

3.2.2.2. Planta baja

Se entenderá por «planta baja» aquella cuyo pavimento se sitúe entre 1 metro por encima y 1 m. por debajo de la rasante del terreno.

En los casos en que, a causa de la pendiente, más de una planta se sitúe dentro de los límites expuestos, cada tramo de la fachada en que aquello ocurra definirá una distinta planta baja. Para las parcelas con frente a dos viales opuestos, la cota de la planta baja en cada frente, se referirá como si se tratase de parcelas independientes cuya profundidad alcanza el punto medio de la manzana.

No se permitirá, en ningún caso, el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según el sistema de semisótano y entreplanta. En las plantas bajas que no sean viviendas se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie del local. Estas entreplantas no podrán dar a fachada.

La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,20 metros. En el caso de que un local con entreplanta autorizado se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos lo indicado anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición oportunas, en su caso.

En vestíbulos y viviendas en planta baja la altura mínima será de 2,50 m., recogiendo lo dispuesto por la Orden del Ministerio de la Gobernación de 29-II-44.

3.2.2.3. Planta sótano

En el tipo de ordenación de la edificación cerrada se entenderá por «planta sótano» toda la planta situada por debajo de la planta definida como planta baja, tenga o no aberturas, por causa de desniveles, en cualquiera de los frentes de la edificación. En los demás tipos de edificación será planta sótano toda planta o parte de la planta que se halle total o parcialmente enterrada, cuyo techo esté menos de 1,00 m. por encima del nivel del terreno exterior.

En los sótanos no se permitirá el uso de viviendas. Los demás sótanos por debajo del primero no podrán destinarse a actividades distintas de las de aparcamiento de vehículos, instalaciones técnicas del edificio y otros como cámaras acorazadas y similares.

La altura libre mínima de la planta sótano será de 2,20 metros, para aparcamientos y 2,50 para otros usos.

3.2.2.4. Planta de piso

Se entenderá por «planta de piso» toda planta de edificación por encima de la planta baja.

La altura mínima en plantas de piso será de 2,50 metros y la máxima 3 metros.

3.2.2.5. Altura mínima libre entre plantas

La altura mínima libre entre plantas es la distancia entre el pavimento y el cielo raso o techo.

3.2.2.6. Altura especial por elementos técnicos de las instalaciones

Se englobarán bajo el término «elementos técnicos de las instalaciones» los siguientes conceptos: filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración, conductos de ventilación o de humos, claraboyas y remates de muros, antenas de telecomunicación, radio y televisión, maquinaria de ascensor, espacio para recorrido extra de los ascensores e incluso para acceso de éstos a la azotea o cubierta, y elementos de soporte para el tendido y secado de ropa. La altura y el volumen de estos elementos, cuyas dimensiones son función de las exigencias técnicas de cada edificio o instalación, se preverá a través de una composición arquitectónica conjunta con todo el edificio, en el momento de solicitar la licencia municipal de edificación.

3.2.2.7. Cuerpos salientes

Son los cuerpos habitables u ocupables cerrados o semicerrados o abiertos, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación del espacio libre interior de manzana o de la alineación de la edificación. Se definen como semicerrados aquellos cuerpos volados que tengan cerrados totalmente alguno de sus contornos laterales mediante cerramientos indesmontables y opacos. Entre los cerrados se incluyen los miradores, las tribunas y otros similares; entre los semicerrados, las galerías, las barandas, terrazas y otros similares; y entre los abiertos, los balcones.

La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados computará a efectos del índice de edificabilidad neta o de la intensidad de edificación y de la superficie útil y edificada.

Podrá volarse solamente en calles de un ancho igual o superior a 6 metros. Salvo vuelos de 10 cm. para favorecer el diseño que sí se permitirán. El máximo saliente será el décimo del ancho de calle sin superar un metro. La longitud máxima de vuelo a lo largo de las fachadas, (por planta) consideradas estas como independientes, será 2/3 de la longitud de fachada, pudiendo ser la mitad de la fachada destinada a cuerpos cerrados y el resto hasta los 2/3 para cuerpos abiertos, o semicerrados, salvo en fachadas de ancho igual o menor a 5 metros que los 2/3 podrán destinarse a cuerpos cerrados. Los vuelos deberán separarse de los linderos una distancia no inferior al vuelo.

Los vuelos se realizarán siempre a una altura mínima de 3,20 m. sobre la rasante de acerado.

Si la Unidad de Actuación permite mayores vuelos, en ella no se tendrán en cuenta las condiciones restrictivas anteriores.

En los chaflanes podrá volarse la superficie achaflanada.

3.2.2.8. Elementos salientes

Son los elementos constructivos no habitables ni ocupables y de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la línea de profundidad máxima edificable o de la alineación de edificación. Se consideran como tales los zócalos, pilares, gárgolas, parasoles y otros elementos similares justificables por su exigencia constructiva o funcional. No se incluyen en esta definición los elementos salientes de carácter no permanente, tales como toldos, persianas, rótulos, anuncios y similares.

El vuelo de los elementos salientes tendrá iguales limitaciones que las de los cuerpos salientes, si bien en todos los tipos de ordenación se admitirán.

En planta baja y 1.ª, siempre que: 1.º den frente a calle de más de 6 m. de anchura; 2.º no sobresalgan más de cincuentaavo del

ancho del vial, sin exceder jamás de la décima parte del ancho de la acera ni de 0,30 metros, cuando afecten a menos de la quinta parte de la longitud de la fachada. Si ocupan más del quinto de la fachada, sólo podrán sobresalir 15 centímetros.

3.2.3. Condiciones higiénicas y de seguridad

3.2.3.1. Patios de parcela.— Clasificación

Se dividen en dos grupos:

- 1.º Patios cerrados.
- 2.º Patios abiertos.

3.2.3.2. Patios cerrados

En las dimensiones de los patios cerrados se exigirán que las luces rectas de los locales habitables sean, como mínimo, un cuarto de la altura del muro frontero, contada desde el nivel del suelo de estos locales hasta su coronación o hasta el límite de la altura máxima autorizables, si dicho muro frontero no alcanzase esta altura permitida. El patio mantendrá esta dimensión mínima en toda su altura.

Los huecos de las escaleras, retretes, baños y pasillos, tendrán luces rectas un mínimo de tres metros.

La forma de planta del patio será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual a 1/4 de su altura y no inferior a tres metros. Por altura se entenderá la de la zona perimetral que sea más alto, medido desde la rasante del patio.

Se entenderá por luz recta, a efectos de lo indicado en párrafos anteriores la longitud de la perpendicular al parámetro exterior medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.

3.2.3.3. Patios abiertos

Los patios abiertos a fachadas, a patio de manzana o a otros espacios libres tendrán un ancho igual a 1/4 de la altura y mínimo de cuatro metros con una profundidad no mayor de 1,5 veces el ancho.

En edificación cerrada no se permiten patios abiertos junto a medianerías, debiendo quedarse una separación mínima entre ésta y el patio de 4 metros.

3.2.3.4. Aperturas en la alineación de manzana

Tendrán un ancho mínimo de dos metros si no dan huecos a ellas. En el caso de dar huecos a ellas, se dimensionarán con el mismo

criterio que se establece para huecos a patios cerrados.

3.2.3.5. Patios mancomunados

Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

- a. La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento.
- b. No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
- c. Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de tres metros de altura máxima a contar de la rasante del patio más bajo.
- d. En el caso de que la diferencia de rasante, entre los distintos patios, exceda de tres metros, el muro de separación sólo podrá exceder en dos metros de la rasante del patio más alto.

3.2.3.6. Cubiertas en patios de parcela

No se consentirá cubrir los patios de parcela cuando, debajo de la cubierta que se establezca, exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable.

3.2.3.7. Accesos a los patios

Todos los patios deberán tener acceso.

3.2.3.8. Chimeneas de ventilación

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

Las chimeneas tendrán una superficie mínima de un metro cuadrado, siendo su lado mínimo de 0,70 metros. Sus características deberán permitir un fácil acceso y una perfecta limpieza.

Las chimeneas con altura superior a nueve metros deberán de tener comunicación interior con el exterior o patios, con una sección mínima de 1/5 de la superficie y ancho no inferior a 0,10 metros.

Para la ventilación de baños y aseos podrán utilizarse conductos de ventilación forzada siempre que reunan los requisitos mínimos de las Normas Tecnológicas de la Edificación del Ministerio de la Vivienda.

3.2.3.9. Condiciones de los locales

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación superiores a 2 metros de ancho, siempre que el fondo total, contado a partir del hueco, no exceda de 10 metros.

3.2.3.10. Portales

El portal tendrá desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiere, un ancho mínimo de dos metros. El hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1,30 metros de luz. Deberá destacarse en fachada de los restantes huecos de la finca.

Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de las fincas.

En los edificios en los que se prevea la instalación de calefacción central podrán permitirse troneras o tolvas en sus fachadas, sin afectar a los espacios libres de uso público.

3.2.3.11. Escaleras

Salvo las excepciones que se detallan en cada uso, las escaleras con utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a un metro.

Se admitirán escaleras con ventilación de acuerdo al artículo 115 de las vigentes Ordenanzas.

En las edificaciones hasta de cuatro plantas se admitirá la luz y ventilación central por medio de lucernarios, con superficie en planta superior a los dos tercios de la que tenga la caja de escalera. La dimensión mínima del hueco central libre será de 0,80 metros.

En edificios de más de cuatro plantas las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o patio, con hueco de superficie mínima de un metro cuadrado en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja cuando ésta sea comercial.

Se admitirán escaleras de sótano sin luz ni ventilación natural directa siempre que cumplan las siguientes condiciones:

a. No podrán comunicarse directamente con locales comerciales,

sótanos ni semisótanos, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.

b. Deberán tener ventilación en cada planta por chimenea u otro cualquiera de los sistemas aprobados por el Ayuntamiento.

c. Estarán construidas con materiales resistentes al fuego.

d. El ancho de cada tramo será superior a 1,30 metros, en edificio de más de cinco plantas, en los de menor altura el ancho será como mínimo de un metro.

e. La huella y la contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados y no pudiendo sobrepasar la contrahuella de 17,50 centímetros ni la huella ser inferior a 28,5 centímetros.

f. La escalera tendrá un ojo de anchura mínima de 0,25 metros.

g. Será obligatoria la instalación de, al menos un aparato elevador, cuando la altura del pavimento del último piso sobre la rasante de la acera en el portal del edificio sea superior a catorce metros.

3.2.3.12. Protecciones

Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas estarán dotadas de barandillas o protecciones adecuadas.

3.2.3.13. Aislamientos

En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego y acústico.

Los aislamientos contra incendios deberán soportar las pruebas de un fuego tipo, de acuerdo con lo establecido en las Normas de Recomendaciones I.3.0 (Organización Internacional de Normalización), cuya correspondencia en las Normas UNE está reflejada en la 23093, o cualquier otra Normativa posterior.

3.2.3.14. Agua

Todo edificio deberá tener en su interior agua corriente potable.

3.2.3.15. Energía eléctrica

Todo edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual habrá de cumplir la reglamentación vigente sobre la materia. En el caso de existir centros de transformación, no se podrán establecer por debajo del segundo sótano y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a

insonorización, térmicas, vibraciones, ventilación y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública con ninguna instalación auxiliar. Podrán autorizarse estas instalaciones auxiliares en la vía pública cuando en el centro de transformación se prevea la instalación de un cuadro de mando para el alumbrado público o no sea posible su acceso fácilmente desde el exterior.

3.2.3.16. Red de desagüe

Las aguas pluviales y las sucias procedentes de los servicios serán recogidas y eliminadas conforme señalan las disposiciones vigentes.

3.2.3.17. Trituradores de basuras

Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado. No obstante, en casos muy especiales y plenamente justificados, podrá autorizar la Alcaldía Presidencia, previo informe de los Servicios Municipales correspondientes, la instalación y uso de aparatos de ese tipo.

3.2.3.18. Aparatos elevadores

Las instalaciones de ascensores y montacargas y escaleras mecánicas, se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre la materia. Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio que tenga alguna planta a 14,00 metros o más sobre la rasante de la calle en el eje del portal. El número de elevadores será, al menos, de uno por cada veinte viviendas o fracción. Los desembarcos nunca podrán hacerse en vestíbulos cerrados con las únicas comunicaciones a las puertas de los pisos, debiendo tener comunicación con alguna escalera, bien directa o a través de algún corredor.

3.2.3.19. Calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, antena de TV., etc.

Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustibles, tanques nodrizas, contadores, etc., deberán cumplir con las condiciones vigentes, y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

Será preceptiva la instalación de correctores de humos y gases en todas las chimeneas de calefacción.

Podrán permitirse troneras o tolvas en las fachadas o portales de los edificios cuando se prevea la instalación de calefacción central, sin afectar a los espacios libres de uso público.

3.2.3.20. Cuartos de basuras

Todo edificio dispondrá, con fácil acceso, de un local para los cubos de basuras de los ocupantes, cumpliendo además cuantas condiciones señalen las disposiciones vigentes. Su ventilación no podrá realizarse a través de la chimenea de ventilación de los cuartos de baño y retretes.

3.2.3.21. Servicio de cartería

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes.

3.2.3.22. Señalización de fincas

Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda de la vía en que esté situada, perfectamente visible durante el día y la noche.

3.2.4. Condiciones estéticas

3.2.4.1. Generales

El fomento y defensa del conjunto estético de la ciudad corresponde al Ayuntamiento, y, por tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá sujetarse a su criterio, que se acomodará a lo establecido en el artículo 73 de la Ley del Suelo. Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas.

La tramitación de cualquier licencia comprende necesariamente la comprobación, por el Servicio Municipal que corresponda, si la obra, instalación o actividad de que se trate se halla afectada estéticamente, ya sea por sus propias características o por estar comprendida en algún recinto estético, en cuyo caso deberá ser objeto de atención especial por dicha dependencia, que informará sobre las condiciones de cualquier clase que deban imponerse e incluso su prohibición. Estas condiciones podrán referirse tanto al uso y dimensiones del edificio y sistemas de cubiertas como a la composición y materiales a emplear y a los detalles de todos los elementos en forma, calidad y color.

3.2.4.2. Normas de conservación de valores arqueológicos e histórico-artísticos.

Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, histórico o

artístico, las licencias otorgadas se considerarán extinguidas, debiendo ser interrumpidas las obras en el mismo momento en que aparezcan indicios relacionados con el posible hallazgo. En tales casos, para la reanudación de las obras será precisa licencia especial del Ayuntamiento, que se otorgará previos los asesoramientos pertinentes.

Si la naturaleza de los descubrimientos lo requiriese, podrá el Ayuntamiento proceder a la expropiación de la finca y, si lo juzga oportuno, recabará la colaboración del Organismo correspondiente. Serán objeto de atención especial las obras de reforma interior, demolición, recalzo o pocería que se realicen en las fincas en que puedan presumirse hallazgos de interés.

3.2.4.3. Muestras

Se entiende por tales los anuncios paralelos al plano de fachada. Su saliente máximo será igual al de las portadas, debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:

- a. Quedan prohibidos los anuncios en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.
- b. En la planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a 0,90 metros, situada sobre el dintel de los huecos, y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 metros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0,25 por 0,25 y 0,02 metros de grueso, podrán situarse en las jambas. Cumplirán las condiciones estéticas que se determinan en cada Ordenanza.
- c. Las muestras colocadas en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de 0,90 metros de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco.
- d. En edificación cerrada se admitirán también muestras de letra suelta sobre macizos de obra, así como las marcas, enseñas, etc., con dimensión no superior a 0,40 metros por 0,40 metros. En ningún caso las muestras podrán cubrir los huecos de la edificación.
- e. Los anuncios podrán colocarse en las zonas comerciales o industriales como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada, con altura no superior al décimo de la que tenga la finca, sin exceder de tres metros y debiendo estar ejecutados con letra suelta.
- f. En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos, o descompongan la ordenación

de la fachada.

g. Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de tres metros del anuncio o a 10 metros si lo tuviera enfrente.

h. En los muros linderos que queden al descubierto, y cumplan en general, las condiciones de las normas y, en particular, las de su composición y decoración, pueden instalarse muestras sujetándose a las prescripciones establecidas para estas instalaciones en las fachadas.

3.2.4.4. Banderines

Se entiende por tales los anuncios normales al plano de fachada.

En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,00 metros. Su saliente máximo será igual al fijado para los balcones. Podrán tener una altura máxima de 0,90 metros. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstos. En las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

En las zonas de edificación comercial se permitirán los verticales con altura superior a 0,90 metros.

Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de cinco metros del anuncio.

3.2.4.5. Cerramientos

1. Todos los solares deberán estar cerrados con arreglo a las condiciones que para cerramientos se señalan en estas Normas. El Ayuntamiento podrá exigir, asimismo, que se cierren otras propiedades, aunque no tengan la calificación de solar. La obligación de cerrar comienza en el momento mismo de tener acceso público el solar en cuestión. La cerca deberá estar ejecutada transcurridos, como máximo, seis meses de iniciada la edificación.

2. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.
3. La cerca, si es definitiva, habrá de ser de piedra mampostería o material similar. Si es provisional, tabique revocado de mortero y reforzado con pies derechos de madera, hierro u hormigón armado. Se considerará que habrá de cumplir con las condiciones de definitiva la cerca de todo solar, transcurridos dos años desde que merezca tal calificación. Aquellas parcelas que, por no cumplir las condiciones de forma o tamaño, no puedan ser solares habrá de ser vallado siempre de modo definitivo.
4. La altura mínima de los cercos deberán ser de dos metros; tomada esta altura en el punto medio de cada fachada. Si las cotas extremas de la rasante de la acera o terreno difieren en más de un metro, se dividirá la longitud total en secciones que no produzcan diferencias extremas de más de un metro.
5. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de seis meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.
6. Si se dejase sin cumplir la obligación en el apartado 1, después de apercibido su propietario o representante, la cerca será construida por la Brigada Municipal, con cargo al propietario de la finca.

3.2.4.6. Medianerías vistas y fachadas secundarias

Las medianerías, fachadas ciegas y fachadas traseras, tendrán tratamientos similares a los de las fachadas principales.

3.2.5. Condiciones generales de ejecución y de conservación

3.2.5.1. Servidumbres urbanas

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Los Servicios Técnicos Municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

3.2.5.2. Condiciones de las instalaciones

Toda clase de instalaciones, subidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc., se realizarán en forma que garanticen, tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc.

3.2.5.3. Conservación de servicios y espacios libres

En el momento de la recepción de las obras de urbanización que se cedan al Ayuntamiento, se comprobará si los servicios e instalaciones, etc., así como los espacios libres y zonas ajardinadas que no hayan de ser cedidas al Ayuntamiento, se encuentran en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Posteriormente a este acto, la obligación de conservar los espacios libres privados será de cuenta de los propietarios o copropietarios, en su caso, debiendo hacerse constar expresamente esta condición en los Estatutos de la Comunidad. El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo en caso de que no se efectuase debidamente realizar su conservación con cargo a la propiedad de las fincas. Mediante el oportuno convenio, podrá establecerse que la conservación de los espacios libres de uso público se realice a cargo de los particulares.

3.2.5.4. Obras en edificios fuera de Ordenación

De acuerdo con lo determinado en la Ley del Suelo en los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad al Plan que resultaren disconformes con el mismo serán calificados como fuera de Ordenación y no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigen la higiene, ornato y conservación del inmueble.

A estos efectos se considerarán obras de consolidación aquellas que afecten a elementos estructurales, cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubierta.

Por pequeñas reparaciones se entenderá: sustitución parcial de forjados cuando no sobrepasen del 10 por 100 de la superficie total edificada, y la de los elementos de cubierta siempre que no exceda del 10 por 100 de la superficie de ésta; evacuación de aguas; repaso de instalaciones; reparación de galerías; tabiques, sin cambio de distribución; reparación de cerramientos no resistentes; revocos y obras de adecentamiento.

Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstancias de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas.

3.2.5.5. Obras de reforma

En fincas que no estén fuera de Ordenación se consentirán obras de reforma, ampliación y consolidación de acuerdo con las condiciones que se establecen en estas Ordenanzas.

3.2.5.6. Obras de conservación de edificios

Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueado siempre que lo disponga la Autoridad Municipal, previo informe del Servicio Técnico que corresponda.

En cuanto al tratamiento de medianerías se amplía en los siguientes términos:

«Las medianerías y traseras de edificio con licencia anterior a la aprobación inicial del Plan y que resultan por diferencias de alturas o fondo con aquellos que se realicen con las normas propuestas, deben de tratarse con los mismos materiales de sus fachadas principales, con prohibición expresa de colocación de anuncios publicitarios, y a cargo de sus propietarios».

Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer a la seguridad pública.

Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las Autoridades Municipales los edificios que adolezcan de falta de higiene y ornato, los que amenacen ruina o aquellos que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus elementos componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.) algún daño.

Los Técnicos y Agentes de la Policía Municipal tendrán la obligación de denunciar además de los hechos antes citados, los edificios que se hallen en mal estado de conservación, para que, previos los informes facultativos necesarios, en los que declaren al detalle los elementos ruinosos y la clase de obras que sea preciso ejecutar, se proceda por sus dueños, después de oídos, a derribarlos o repararlos en el plazo que se fije.

Si existiera peligro inninente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto la Alcaldía Presidencia ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o casas. Si el propietario no ejecutase dicha orden en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria, de acuerdo con lo previsto en los artículos 104 y 105 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

3.2.5.7. Derribos

Los derribos se verificarán en las primeras horas de la mañana, hasta las nueve en verano y hasta las diez en invierno,

prohibiéndose arrojar los escombros a la calle o emplear canales y tolvas en las fachadas. La Dirección facultativa, la propiedad, el contratista o el personal a sus órdenes, según el caso, serán responsables de los daños que se originen por falta de precaución. Este horario podrá ser modificado, previo informe de los Servicios Técnicos municipales, a petición del propietario y con el visto bueno de su Arquitecto, cuando por razones de alejamiento del centro de la población, por tránsito, etc., justifiquen la excepción en la aplicación estricta del horario señalado.

En el interior de las fincas pueden hacerse los derribos a cualquier hora, siempre que no causen molestias, cumpliendo con la Normativa vigente sobre ruidos.

Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo en casos muy especiales, que necesitarán autorización expresa.

Los materiales procedentes de derribo o de cualquier clase de obra se transportarán en vehículos convenientemente protegidos y cubiertos para evitar el desprendimiento de escombros y polvo en el trayecto.

3.2.5.8. Apeos

Cuando por derribos u obras en una edificación sea necesario apearse la contigua, se solicitará licencia por el propietario de ésta, expresando en una Memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar, acompañando los planos necesarios. En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde se hayan de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo. Sin perjuicio de que pueda reclamar los gastos ocasionados, con arreglo a Derecho. Cuando las obras afecten a una medianería se estará a lo establecido, sobre estas servidumbres, en el Código Civil.

En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo en forma fehaciente a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

En caso de urgencia por peligro inmediato podrán disponerse en el acto, por la Dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata a la Alcaldía correspondiente de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que proceda. Igualmente el

Arquitecto municipal a quien corresponda exigirá que se realicen los apeos u obras que estime necesarios.

3.2.5.9. Vallado de obras

En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2 metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezca seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de 2 metros de alineación oficial. En todo caso deberá quedar en la acera un paso libre de 0,60 metros de ancho para peatones.

Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultare un ancho inferior a un metro dentro de la valla, o cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas normas, el técnico municipal correspondiente fijará las características de la valla, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en la planta baja; continuando las obras en las plantas superiores, previa la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública. En casos especiales en que por el técnico municipal se considere indispensable, podrán adoptarse medidas de carácter extraordinario. No se consentirá cubrir el espacio de la vía pública limitado por la valla.

Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejan, podrán limitarse el trabajo a determinadas horas.

En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.

Será obligatorio la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo a las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

3.2.5.10. Construcciones provisionales

En el interior de los solares, en los que se vayan a efectuar obras, se permitirán, con carácter provisional, construcciones

dentro de las alineaciones de las líneas de edificación, destinadas a guarderías, depósitos de materiales o elementos de la construcción. El otorgamiento de la licencia de la obra principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas, siempre que el solicitante hubiese especificado su emplazamiento y características.

Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

3.2.5.11. Maquinaria e instalaciones auxiliares de obra

Los elementos de esta naturaleza, en las obras de construcción, habrán de ser objeto de autorización municipal para su funcionamiento, con carácter provisional, y deberán cumplir la Normativa vigente sobre protección del Medio Ambiente, contra la emisión de ruidos e incontaminación atmosférica.

El Ayuntamiento podrá exigir certificado de la instalación de técnico competente, cuando lo considere oportuno.

3.3. CAPITULO TERCERO.— CONDICIONES GENERALES SEGUN TIPOS DE EDIFICACION

3.3.1. Edificación cerrada

3.3.1.1. Alineación Exterior

Es la línea que señala el limite a partir del cual deberá levantarse la edificación en frente a la vía pública; en este tipo de ordenación esta alineación coincide con la vialidad excepto en los casos de retranqueo permitido.

La línea de fachada coincide con el tramo de la alineación de vialidad perteneciente a cada parcela.

3.3.1.2. Fachada mínima

Es la distancia mínima de alineación de vial perteneciente a una misma parcela. Cuando la parcela diera frente a dos viales contiguos, formando esquina o chafalán bastará que tal condición se cumpla en uno cualquiera de sus frentes.

3.3.1.3. Ancho de vial

Se entenderá por ancho de vial una medida lineal relacionada con

la amplitud del vial que, para cada tramo y lado de calle, determinará la altura de los edificios y la dimensión de los vuelos de los cuerpos y elementos salientes.

Si las alineaciones de vialidad están constituidas por rectas o curvas paralelas tales que su distancia sea constante en todo un tramo y lado vial entre dos transversales se tomará esta distancia como ancho vial.

Si las alineaciones de vialidad no son paralelas o presentan ensanchamientos, retranqueos o cualquier otro tipo de irregularidad, se tomará como ancho de vial para cada lado de un tramo de calle comprendido entre dos transversales al mínimo ancho en el lado y tramo considerados.

3.3.1.4. Altura máxima y número de plantas

1. Los valores de la altura y el número de plantas varía según la calificación urbanística del sector. El número de plantas se regula en las normas de cada zona, atendiendo al ancho de la calle o a la calificación urbanística de la zona, expresándose en los planos de ordenación detallada a escala 1:1.000, y en algunos casos en las ordenanzas de zonas y fichas de unidades de Actuación y sectores.

2. La altura máxima se medirá verticalmente, hasta la cara inferior del último forjado.

3. La determinación del punto en que se medirá la altura será distinta para cada uno de los siguientes supuestos:

a. Edificios con frente a una sola vía:

En un fondo máximo de 15 m. (Salvo planta baja que es libre). Si el solar no tuviera 15 m. de fondo deberá retranquear las alturas mayores a las permitidas en las calles posteriores, 3 metros para evitar medianeras vistas.

b. Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina a chafflán:

La altura se determinará como si se tratara de fachadas independientes, según corresponda a cada vial, y con cumplimiento de las siguientes prescripciones:

Si la altura de la edificación fuera de la misma en cada frente de vial, se obtendrá conforme a lo dispuesto en el precedente apartado a., pero operándose con el conjunto de las fachadas desarrolladas como si fuera una sola.

Si las alturas reguladoras fueran distintas, la mayor de ellas alcanzará a los viales adyacentes de menor ancho, hasta una longitud máxima de 15 m. contada a partir de la esquina o última flexión de chafflán y en caso de acuerdo curvo a partir del

punto de tangencia con la alineación del vial de menor ancho.

c. Edificios en solares con frente a dos o más vías que no formen ni esquina ni chafflán:

Los edificios en solares con frente a dos o más vías que no formen chafflán, se regularán como si se tratasen de edificios independientes considerando que el fondo máximo de ambas edificaciones es de 15 m. Caso que la finca tuviera un ancho menor, la altura mayor acabará en donde indica la línea de 30° trazada desde la altura de cornisa de la calle de menor altura permitida.

Si el solar no tuviera 15 m. a lo largo de la calle de altura menor permitida, deberá retranquear las alturas mayores de las permitidas a continuación de la calle, en 3 m. para evitar medianeras vistas.

Los solares siguientes dentro de los 15 desde la esquina no tendría posibilidad de edificación del número de plantas motivadas por la calle donde sí son permitidas.

4. Por encima de la altura reguladora, sólo se permitirán:

a. La cubierta definitiva del edificio, de pendiente inferior a treinta grados (30°) y cuyos arranques sean líneas horizontales paralelas a los parámetros exteriores de las fachadas a altura no superior a la reguladora máxima y vuelo máximo determinado por el vuelo de aleros.

b. Las barandas de fachadas anterior y posterior y las de los patios interiores que se levanten directamente sobre la altura reguladora máxima y cuya altura no podrá exceder de 1,50 metros.

c. Los elementos de separación entre azoteas, situadas directamente sobre la altura máxima, sin que puedan tener más de 1,50 metros de altura si son opacos, ni más de 2 metros de altura si son rejas o similares.

d. Los elementos técnicos de las instalaciones.

e. Los remates de fachadas exclusivamente decorativos.

f. Las cajas de escaleras.

g. Los aprovechamientos que se permiten bajo cubierta para 1 y 2 plantas, son trasteros y dependencias vivideras vinculadas a las viviendas inferiores. Para 3 plantas, trasteros.

3.3.1.5. Medianería

Se entiende por «medianería» la pared lateral de contigüedad entre dos edificaciones o parcelas que puedan utilizarse de forma compartida y que se eleva sin solución de continuidad desde los cimientos a la cubierta, aún cuando su continuidad pueda quedar interrumpida por patios de luces y pozos de ventilación de

carácter mancomunado.

Las medianeras que resultan al descubierto con carácter permanente, por diferente altura reguladora, retranqueos, profundidad edificable u otra causa, deberán acabarse con materiales de fachada o retirarse la distancia necesaria para permitir la aparición de aberturas.

Si la medianería existente sobrepasa dos o más alturas de las permitidas al solar medianero, a éste se le aplicaría la denominada, dentro de este documento, «Ley de medianerías».

3.3.1.6. Manzana

Se denomina manzana a la superficie de suelo delimitada por alineación de vialidad continua.

3.3.1.7. Profundidad edificable

Se entenderá por profundidad edificable la distancia normal a la línea de fachada que limita por su parte posterior la edificación. La línea límite resultante será paralela a la línea de fachada a la vía pública.

— Será libre en planta baja, sótanos y semisótanos.

— 15 metros en el resto de las plantas, permitiéndose superar este fondo solamente para núcleos de comunicación y terrazas.

3.3.1.8. Espacio libre interior de manzana

Se entiende por espacio libre interior de manzana el espacio que, resultando de la aplicación de las profundidades edificables, engloba los patios traseros de las parcelas. Los límites del espacio libre interior de manzana tendrán la consideración de alineaciones.

3.3.1.9. Retranqueos de la edificación a la alineación de vialidad

A efectos de retranqueo de la edificación cerrada en los casos así previstos, se consideran las siguientes situaciones:

- Retranqueos en todo el frente de alineación de la manzana.
- Retranqueo parcial de la totalidad de las plantas del edificio.
- Retranqueo de la planta baja (soportal).

a) Es condición para realizar el tipo a. de retranqueo que se destine el ensanchamiento de la calle para espacio vial o peatonal y que se ceda gratuitamente el suelo al Ayuntamiento.

La profundidad edificable será la resultante de restarle la dimensión del retranqueo realizado, o sea manteniendo fija la alineación

interior, sin que en ningún caso se aumente el volumen edificable.

El nuevo ancho de vial será irrelevante para determinar la altura de los demás tramos de calle y en el frente opuesto a la retranqueada.

b) En cuanto a la segunda modalidad debería reunir los siguientes requisitos:

— Que el retranqueo se extienda al menos en una longitud de 20 metros.

— Que se inicie a más de 4 metros de cada medianera.

Esta modalidad no da lugar a aumento de altura, ni a compensación de volúmenes.

c) El retranqueo en planta baja, será libre siempre que ocupe todo el frente de una manzana.

Será obligado cuando así lo fije la Norma de la zona y los planos de ordenación.

En general podrá retranquearse todo el edificio, siempre que la línea de calle quede definida mediante valla con tratamiento digno o mediante falsas fachadas. Si quedasen medianeras vistas estas se tratarán igual que las fachadas.

3.3.1.10. Ordenación y compensación de volúmenes

Mediante estudios de detalle podrá preverse en el marco de la regulación de cada zona una ordenación de volúmenes edificables si se cumplen las siguientes condiciones:

- Autorización previa del Ayuntamiento.
- Que se refiera a una manzana completa.
- El volumen será el resultante de aplicar la edificabilidad correspondiente o las alturas y fondos máximos señalados en los planos de ordenación.
- En ningún caso se podrá superar las alturas determinadas en las ordenanzas de la zona.
- Se justificará en la eliminación o tratamiento de medianerías y cerramiento de fachadas traseras.

3.3.1.11. Chaflanes

En áreas de edificación cerrada, y en los cruces de calles que el Ayuntamiento señale, deben disponerse chaflanes en las esquinas de las edificaciones ajustándose a las siguientes normas:

- En calles de ancho igual o menor de 6 metros, la mayor de ellas, el chaflán será de 2 metros (mínimo).
- En calles de ancho mayor de 6 metros, la mayor de ellas, el chaflán será de 3 metros (mínimo).

3. Aquellos señalados en planos de ordenación, tendrán las dimensiones señaladas en los mismos.

4. Podrá volarse encima del chaflán, la superficie cedida, siempre que el vuelo se realice a una altura mínima de 3,20 m.

5. La alineación del chaflán será perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman las alineaciones de las fachadas.

6. Podrán disponerse portales, ventanas o escaparates en planta baja.

3.3.1.12. Cornisas y aleros

En edificación cerrada, el saliente máximo contado a partir del parámetro de fachada será de 1,00 mts. en calles a partir de 10 mts. de ancho, y la décima parte del ancho de la calle en las demás, siempre que éste sea igual o mayor de 6 mts. Más 50 cm. de cornisa o alero. En calles menores de 6 m. los aleros o cornisas no superarán los 50 cm.

Los balcones cerrados y acristalados aunque lo sean en todas sus caras deberán atenerse a lo especificado sobre salientes y vuelos.

3.3.1.13. Entrantes y salientes de alineación

No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijan en estas Normas.

En las zonas en que se establezcan retranqueos obligatorios no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de alineación de fachada con ninguna construcción, ni subterránea aunque se destine a aparcamientos, excluidos los vuelos. Tampoco podrán desarrollarse las rampas de acceso a los aparcamientos dentro de esta zona de retranqueo.

Se permitirán los retranqueos de la alineación oficial con las condiciones que se indican para patios abiertos.

Se consenten terrazas entrantes con profundidad no superior a su anchura y vez y media su altura.

3.3.1.14. Ley de Medianerías

Podrá incrementarse en una planta más en aquellas fincas que lindaran con edificaciones con 2 o más alturas de las permitidas para estas para mejor tratamiento de las medianeras vistas, tratando de lograr un escalonamiento armónico.

La altura de más permitida tendrá que aparecer en fachada y alejarse de medianeras de menor altura permitida, 3 m. mínimo y caso de dar a otras calles deberá alejarse de esta en línea de 30°.

Esta planta de más tendrá dimensiones máximas de 15 m. de

lado por 15 m. de fondo, pudiendo superarse únicamente con elementos de que alberguen escaleras o ascensores.

3.3.1.15. Portadas escaparates y vitrinas

Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogos, como en la de los huecos de portal, sólo se permitirán sobresalir de la alineación oficial 0,25 metros. Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar ninguna de sus partes. En las zonas que no sean de edificación comercial, sólo se autorizará ocupar con las portadas la superficie de fachada correspondiente a la planta baja del establecimiento, sin invadir ninguna parte de la inmediata superior.

Únicamente, en condiciones especiales en que pueden conseguirse una ordenación de conjunto, podrá consentirse, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, el exceso de ocupación de dicha superficie de fachada.

3.3.1.16. Toldos

En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,25 metros, pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de dos metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 metros, respetando, en todo caso, el arbolado.

3.3.1.17. Nuevas alineaciones

Con independencia de las alineaciones establecidas en el plano 1:1.000, el Ayuntamiento podrá precisar si lo considera oportuno, por razones de mejora de tráfico, de circulación, o de visualización, alineaciones complementarias que permiten, por otra parte, regularizar o continuar alineaciones ya iniciadas.

3.3.2. Edificación abierta

3.3.2.1. Ocupación máxima de la parcela

En las Normas de cada Zona se fijan los porcentajes de ocupación máxima de la parcela por la edificación. La ocupación se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación incluidos los cuerpos salientes cerrados y los semicerrados. Este porcentaje de ocupación máxima puede variar según el número máximo autorizado de unidades de edificación independiente por parcela.

3.3.2.2. Altura máxima y número de plantas

No podrá superarse el n.º de plantas permitido en ningún punto del solar, por lo que si el solar tiene pendiente en su fondo, deberá escalonarse la edificación de tal forma que en la vertical en cualquier punto no supere el n.º de plantas permitido. Cuando la pendiente existe en su fachada se realizará como ya se ha dicho. Únicamente podrá superarse con los elementos que figuran en el apartado 3.3.1.4. punto 4 de estas Normas y los sótanos y semisótanos que tengan tal consideración.

3.3.2.3. Separaciones mínimas a los lindes de parcela

El número máximo por parcela de unidades de edificación independientes permitidas en cada zona se fijan por las distancias de la edificación o edificaciones principales al frente de la vía pública, al fondo de parcela, a los lindes laterales de ésta y entre edificaciones de una misma parcela.

Dichas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación, incluido sus vuelos y se definen por la menor distancia hasta planos o superficies regladas verticales, cuya directriz es el linde de cada parcela desde los puntos de cada edificación incluidos los cuerpos salientes.

La separación entre edificios de una misma parcela, se medirán desde las aristas de los puntos máximos de vuelo.

3.3.2.4. Construcciones auxiliares

Se entiende por construcciones auxiliares las edificaciones o cuerpos de edificación al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, depósito de herramientas de jardinería, maquinaria de piscina, vestuarios, cuadras, lavaderos, despensas, invernaderos, kioskos y garitas de control y otros usos similares. El techo edificado de construcciones auxiliares computan a los efectos de la intensidad de edificación.

3.3.2.5. Cercas

Las cercas con frente a espacios públicos deberán sujetarse, en toda su longitud a las alineaciones y rasantes de éstos, sin embargo, en determinados casos, se permitirá retrasarla o retranquearla en parte, con el fin de mejor relacionar la edificación principal o las edificaciones auxiliares con la alineación del vial.

En estos casos el espacio intermedio entre edificación y alineación deberá mantenerse ajardinado a cargo del propietario de dicho suelo. La altura máxima de las cercas opacas será en el linde de

vial de 0,40 metros y en los demás lindes de 1,50 metros, medidos desde la cota natural del terreno en cada punto del linde.

3.3.2.6. Adaptación topográfica y movimientos de tierras

En las parcelas con pendientes y en los casos en que sea imprescindible la nivelación del suelo en terrazas, éstas se dispondrán de tal forma que la cota de cada una cumpla las siguientes condiciones: 1) las plataformas de nivelación junto a los lindes no podrán situarse a más de 1,50 m. por encima o a más de 2,20 m. por debajo de la cota natural del linde; 2) la plataforma de nivelación en interior de parcela (excepto los sótanos) deberán disponerse de modo que no rebasen unos taludes ideales de pendiente 1:3 (altura:base) trazados desde las cotas por encima o por debajo, posibles de los lindes. Los muros de nivelación de tierras en los lindes no alcanzarán, en ningún punto, una altura superior a 1,50 metros por encima de la cota natural del linde ni una altura superior a 2,20 metros por debajo de la cota natural del linde. Los muros interiores de contención de tierras no podrán rebasar, en la parte vista, una altura de 3,70 metros.

3.3.2.7. Vuelo

Igual que en edificación cerrada.

3.3.2.8. Cornisas y aleros

Igual que en edificación cerrada.

3.3.3. Edificación especial

3.3.3.1. Parámetros

Los parámetros límites de este tipo de ordenación serían:

- a. Tamaño de parcela.
- b. Fachada mínima de parcela.
- c. Intensidad neta de la edificación en parcela.
- d. Altura máxima y número de plantas según se regula con valor de máximo absoluto en este Plan General:
 - Máximo de plantas: 7
 - Altura máxima: 23 m. excluidos espacios en falso techo para instalaciones y edificación sobre cubierta.
- e. Cota de referencia en la planta baja, según rasantes y espacios públicos.
- f. Asoleo e iluminación en el caso de viviendas, será tal que

asegura al menos dos horas de sol entre las 10 y 14 horas del día 21 de enero, en la estancia principal de cada vivienda.

3.3.4. Altura máxima de la edificación

3.3.4.1. En todos los casos de edificación comercial o residencial, la altura máxima de la edificación se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada desde el nivel de rasante hasta el plano inferior del último forjado. Cuando la rasante tenga pendiente se medirá como anteriormente se ha dicho. La altura máxima irá en función del número de plantas.

2 plantas	7 m.
3 plantas	10 m.
4 plantas	13 m.
5 plantas	16 m.
6 plantas	19 m.

3.3.4.2. Las trojes o buhardillas así como sótanos o semisótanos podrán salir a fachada siempre que no se supere la altura total correspondiente al máximo número de plantas permitido. La superficie correspondiente a estos espacios no computará a efecto de edificabilidad. Las buhardillas no aparecerán más de 1 m. en fachada y los semisótanos no aparecerán más de 1 m. en el punto de medir la altura.

3.3.4.3. La altura de cornisa podrá variar en aquellos casos que exista informe de los servicios técnicos municipales y que vaya encaminado a conseguir una mayor integración del nuevo edificio con respecto a edificaciones existentes, marcando estos la altura máxima de cornisa sin que esta pueda implicar un mayor número de plantas.

4. TITULO CUARTO.— NORMAS GENERALES DE PLANEAMIENTO Y URBANIZACION

4.1. CAPITULO PRIMERO.— DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

Para el desarrollo de las previsiones del Plan General de Navalmoral se formarán, con arreglo a los preceptos de la Ley del suelo, de los Reglamentos que la desarrollan y, en especial al contenido de las presentes Normas, Planes Parciales, Especiales y Programas de Actuación Urbanística, según la clase y categoría de suelo para el que se redacten. También podrán formularse Estudios de Detalle en suelo urbano y en desarrollo de las previsiones de los Planes Parciales, para los fines específicos que la Ley y el Reglamento de Planeamiento confieren a esta figura,

así como Proyectos de Urbanización para la ejecución de las obras previstas en los Planes Parciales o en el suelo urbano, clasificado así por el Plan General.

1. Se desarrollará obligatoriamente mediante Planes Parciales el suelo clasificado como urbanizable programado; mediante Planes Especiales; de Reforma Interior y Estudios de Detalle las zonas de suelo urbano delimitadas a tales efectos en los planos correspondientes del presente Plan, y mediante Programas de Actuación Urbanística y posteriores Planes Parciales y Estudios de Detalle, en su caso, el suelo clasificado como urbanizable no programado.

2. Se desarrollará obligatoriamente mediante la formulación de Planes Especiales con las finalidades y objetivos previstos por el artº 17 de la Ley del Suelo y 76, y concordantes del Reglamento de planeamiento, cualquiera que sea el tipo de suelo al que se refiera, en los casos señalados en las presentes Normas, o cuando sea acorde su formulación. En particular, podrá acudir a esta figura para la ejecución de los sistemas generales, infraestructuras básicas, protecciones especiales, mejora del medio urbano y rural o cualquiera otra finalidad semejante.

3. Ninguno de los instrumentos anteriormente citados podrá ir en contra de las determinaciones del Plan General, salvo que, previa o simultáneamente se formule y tramite el correspondiente expediente encaminado a tal fin, con arreglo a lo dispuesto por el artº 49 de la Ley del Suelo. No se admitirán redistribuciones de la edificabilidad entre las diversas zonas o polígonos, ni aún respetando el aprovechamiento medio, ni manteniendo para el Sector coeficientes de ocupación y edificabilidad iguales a los promedios de las zonas comprendidas en el mismo.

4. Los estudios de Detalle mantendrán las determinaciones fundamentales del Plan, y, a tal efecto, no podrán introducir alteraciones que supongan reducción del ancho de los viales, ni de las superficies destinadas a espacios libres de uso público, ni incrementar los volúmenes edificables.

Tampoco podrán, como resultado de una ordenación de volúmenes, aumentar la ocupación de suelo, las alturas máximas de edificación, ni la densidad de población prevista, así como tampoco podrá alterarse el uso exclusivo o predominante asignados por el Plan. En todo caso, deberán respetarse las demás determinaciones establecidas por el Plan.

4.2. CAPITULO SEGUNDO.— LOS PLANES PARCIALES

4.2.1. Formulación

Los Planes Parciales se formularán en los plazos establecidos por

el Programa de Actuación del Plan General, o, en su caso, por los Programas de Actuación Urbanística que al efecto se redacten sobre suelo no programado. Cuando no se cumplan los plazos establecidos al efecto, el Ayuntamiento podrá redactarlos de oficio, repercutiendo el coste de los proyectos sobre los propietarios afectados, u ejecutarlos directamente o por cualquiera de los sistemas de actuación señalados por la Ley.

En cualquier caso, el incumplimiento de los plazos señalados en el Programa habilitará al Ayuntamiento para expropiar los terrenos, e, incluso, a establecer nuevas previsiones a través de la revisión del programa, una vez transcurrido el tiempo para ello.

4.2.2. Competencias

Los Planes Parciales podrán ser redactados por el Ayuntamiento o por los particulares, así como por los organismos públicos competentes al efecto, según su legislación específica.

4.2.3. Directrices de obligado cumplimiento

El ámbito territorial de los Planes Parciales deberá referirse, necesariamente, a los Sectores de planeamiento expresamente en los planos del presente Plan General referentes al suelo urbanizable programado, o al área que al efecto delimiten los Programas de Actuación Urbanística en suelo no programado.

Los Planes regularán todos los aspectos precisos para que con la simple formulación del correspondiente Proyecto de Urbanización, puedan ser ejecutados, una vez obtenida su aprobación definitiva, sin perjuicio de las previas y obligadas actuaciones a que dé lugar la aplicación de los preceptos contenidos en la Ley y en el Reglamento de Gestión Urbanística, en orden al reparto equitativo de cargas y beneficios a que diera lugar la ordenación, así como en relación con las cesiones obligatorias y gratuitas que del planeamiento se deriven.

Los Planes Parciales contendrán la delimitación en polígonos del área que abarquen, y determinarán, el sistema de actuación aplicable a su ejecución. En todo caso, en suelo urbanizable no podrá ser fraccionado en varios polígonos el ámbito territorial de una zona.

4.2.4. Contenido y determinaciones

Además de las determinaciones específicas establecidas por la Ley y Reglamentos, los Planes Parciales y Especiales tendrán en cuenta las siguientes:

I. Desarrollo. Los Planes Parciales y Especiales desarrollarán tanto

el suelo zonificado como de aprovechamiento privado (suelo privado) como el de aprovechamiento público (suelo público) correspondiente a los sistemas generales y complementarios. Los sistemas generales y complementarios a tener en cuenta en cada sector son —en extensión y usos— los definidos en los planos de ordenación y en las presentes Normas. En aquellos sectores en los que dicho plano no localice los sistemas complementarios, los definirá el Plan Parcial o Especial, de acuerdo con la Ley del Suelo, el Reglamento de Planeamiento, su Anexo de Dotaciones, así como las presentes Normas. Cuando los sistemas complementarios definidos en los planos no alcancen los mínimos anteriores, los completará el Plan Parcial o Especial correspondiente.

2. Parques y jardines del sistema complementario. Los Planes Parciales localizarán los sistemas complementarios de parques y jardines tomando como eje de una parte importante de su desarrollo los paseos peatonales marcados indicativamente en los planos de Estructura Urbana.

3. Zonificación. Cada sector estará formado por las zonas definidas en el plano de Estructura Urbana, con las condiciones que se fijan en las Normas Específicas del mismo.

4. Control de densidad. Los Planes Parciales fijarán para cada ordenanza residencial la dotación de suelo neto mínimo por vivienda, con el fin de garantizar un escrupuloso control de la densidad de población resultante, que en ningún caso, podrá superar 75 viviendas por hectárea, salvo en los supuestos excepcionales a que se refiera el artº 75 de la Ley del Suelo, y previo el procedimiento por sí determinado.

5. Elegirá, de entre los permitidos por el Plan en cada zona en concreto, los tipos de ordenación.

6. Precisaré los suelos de cesión obligatoria y gratuita, de acuerdo con los estándares de urbanización previstos en la Ley y en estas Normas.

7. Señalaré el espacio destinado a la red viaria y los demás sistemas de la estructura urbana.

8. Dispondré, atendiendo a las condiciones de edificación señaladas en el Plan General, la Ordenación de la edificación de que fueran susceptibles los sectores, según su edificabilidad.

9. Configuraré y delimitaré los estacionamientos, jardines urbanos, espacios libres públicos y dotaciones en proporción adecuada a las necesidades generadas por la población prevista para el ámbito territorial del Plan, y de acuerdo con los módulos especificados en el Anexo de dotaciones del Reglamento de Planeamiento.

10. Pormenorizaré, en su caso, las condiciones de uso de los sectores y precisaré la localización concreta de los usos en la edificación.

11. Expresaré el destino público o privado de los terrenos que resultan edificables, de los que se destinen a dotaciones y de los

correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en éstos últimos.

12. Se fijarán las reservas de terrenos de dominio y uso público (jardines, zonas deportivas, de recreo y de expansión) diferenciando cada uno de estos usos, de manera que se consiga el carácter complementario que la Ley asigna a estos espacios en relación con los previstos por el Plan General. Se procurará asimismo, evitar su fraccionamiento de manera que constituya un sistema coherente.

13. Las áreas escolares deberán distribuirse de manera que la distancia a recorrer por la población escolar sea lo más reducida posible, debiendo quedar garantizado su acceso, tanto desde la red de tráfico como desde la red peatonal.

14. El trazado viario y peatonal deberá efectuarse suprimiendo las posibles barreras urbanísticas que pudieran afectar a personas impedidas o minusválidas.

15. Preveerán la implantación del servicio público de transporte.

16. Además de las reservas obligatorias de aparcamientos, se señalarán las previsiones necesarias en relación con los aparcamientos privados.

17. Se especificarán el trazado de las redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público y canalización telefónica.

18. Cuantas otras determinaciones exijan las disposiciones legales y reglamentarias vigentes.

19. Los Planes Parciales aprobados al amparo del Plan General anterior cuyas determinaciones se respetan podrán seguir desarrollándose conformes a sus previsiones en la forma que para cada uno se especifica en el presente Plan, con las modificaciones que se deriven de la presente Revisión.

20. La ordenación de los sectores indicada en los planos de ordenación deberá considerarse orientativa, debiendo respetarse los sistemas generales.

21. Los Polígonos podrán ser variados por el Plan Parcial.

4.2.5. Documentación

La documentación de los Planes Parciales que desarrollan las determinaciones obligadas, será la expresamente recogida en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento, teniendo en cuenta lo siguiente.

4.2.5.1. Información urbanística

Para la redacción de los Planes Parciales deberán tenerse en cuenta, en la medida de lo necesario en cada caso, los siguientes

conceptos de información urbanística:

Medio físico:

Relieve (entorno, altimetría, hipsometría, clinometría, líneas de acceso).

Agua (red de drenaje natural, zonas inundables o mal drenadas, abastecimiento).

Suelo (naturaleza del subsuelo, firme, potencia, textura, humedad, reacción química, contenido y profundidad del humus).

Microclimas: laderas y depresiones calientes o frías, áreas expuestas o abrigadas, reflexión del calor, circulación del aire, collados ventosos, obstrucciones del soleamiento, nieblas.

Vegetación (carácter del terreno, especies autóctonas, censo de arbolado existente según su porte, copa y diámetro de tronco).

Usos del suelo (tipología y modelo de usos, suelos incultos o en estado de abandono).

Panorama (fondos visuales, horizontes, siluetas, vistas a conservar y a cerrar hacia y desde el sitio, rasgos y elementos importantes del panorama, áreas de interés paisajístico).

Medio humano:

Desarrollo histórico de posible incidencia (condicionantes para el futuro).

Población y empleo (características de la población) a asentarse.

Actividades económicas (estructura de actividades, mercado inmobiliario del suelo, volumen de actividad, condiciones locacionales), de posible implantación.

Aspectos sociológicos (problemas, déficits), de la población a asentarse.

Recursos financieros (inversiones previstas).

Medio urbano:

Usos urbanos del suelo (actividades, viviendas, servicios y equipo, relaciones entre usos, tráfico, tamaño y configuración de las parcelas, edificabilidades de hecho, estructura de la propiedad, terrenos sin edificar, valores del suelo), de posible incidencia.

Edificaciones (emplazamiento, uso, volumen, altura, tipología, sistema constructivo, edad, estado, higiene, ocupación, urbanización, valores de los inmuebles), en las áreas inmediatas y a implantar.

Comunicaciones (red viaria, trazas, acciones tipo; cargas de tráfico, generadores de tráfico, relaciones vivienda-trabajo, transporte público y privado, aparcamientos, itinerarios de peatones), condicionantes del área.

Equipo y Servicio (administrativo, escolar, sanitario, comercial, etc., redes de servicios públicos, estándares y niveles de servicio), a tener en cuenta.

Escena urbana (elementos naturales, superficies verdes o libres, sistema viario, superficies envolventes de calles y espacios, formas de la edificación, organización de fachadas, elementos y puntos singulares, áreas de interés ambiental), en el entorno del área de planeamiento.

Afecciones:

Planes, Normas, Proyectos, áreas de servidumbre o protección, etc. que afecten a la zona.

4.2.5.2. Ordenación

A partir de los datos e informaciones recogidas, se analizarán los principales factores e influencias que afecten al sitio, estableciendo el alcance de los condicionantes naturales e infraestructurales que, junto con el programa urbano de necesidades, han de ser tenidos en cuenta para la redacción del Plan Parcial.

Sin perjuicio del preceptivo cumplimiento de lo establecido en la Ley del Suelo, el Plan Parcial desarrollará los siguientes aspectos:

Zonificación:

Localización e intensidad de usos.

Localización para equipo y servicios.

Carácter público o privado de las superficies.

Estructura urbana y dotaciones:

Configuración de los distintos núcleos y sectores urbanos.

Estructura de las dotaciones y su tamaño cumpliendo siempre los mínimos fijados en estas Normas.

Interrelación de los diferentes núcleos, entre sí y con sus dotaciones.

Estructura de espacios libres y su relación con el medio natural.

Comunicaciones:

Red de tráfico rodado, público o privado.

Localizaciones, con capacidad y extensión de aparcamientos.

Red de itinerarios de peatones.

Escena urbana:

Edificios y elementos naturales a conservar.

Tratamiento de calles, plazas y espacios urbanos.

Relaciones visuales.

Creación o puesta en valor de espacios y vistas con interés.

Infraestructura:

Esquema de las redes de saneamiento, agua, energía eléctrica y alumbrado público.

Puntos de captación y vertido.

Sistemas de actuación:

Formas de gestión según tamaño, clase de actuación y promoción.

Plan de Etapas espacio-temporales.

Medios económico-financieros, con estimación de costes por etapas y fuentes de financiación.

4.2.5.3. Ordenanzas

Condiciones de uso, volumen, tipología, etc., de la edificación, basadas en las que determinan las presentes Normas para el desarrollo en planes parciales o especiales.

4.2.5.4. Plan de Etapas

En los Planes Parciales y Especiales de Reforma Interior, deberá figurar un Plan de Etapas que prevea el desarrollo escalonado de la urbanización, señalando el desarrollo en el tiempo de la edificación prevista y sus dotaciones, así como de las redes de servicios. Los plazos se determinarán en función de las características del planeamiento y se adecuarán a las previsiones del Plan General. En particular, en suelo urbanizable programado, el plazo total no podrá exceder de ocho años, contados desde la aprobación definitiva del Plan.

Dicho Plan de Etapas deberá justificar su coherencia con el Plan General, así como prever cuantas determinaciones establece al efecto el artº 54 del Reglamento de Planeamiento.

4.2.5.5. Estudio económico-financiero

Todo Plan Parcial y Especial de Reforma Interior deberá contener un estudio económico-financiero con la documentación suficiente para justificar el coste de las obras de urbanización y la implantación de los servicios, expresando su coste aproximado, señalando las diferencias que pudieran existir en función del momento en que hayan de implantarse unos y ejecutarse otros, según las previsiones del Plan de Etapas.

Las evoluciones habrán de referirse, como mínimo, a las obras y servicios determinados por el artº 55.2 del Reglamento de Planeamiento.

En el supuesto de que los Planes Parciales desarrollen un Programa de actuación Urbanística, el estudio económico deberá contener las especificaciones y obligaciones que corresponden al adjudicatario del Programa.

De resultar afectado un sistema general por el Plan Parcial

deberá expresarse el carácter público o privado de las inversiones, señalando la Entidad u Organismo que asuma la financiación de las obras, en el caso de que sean públicas, y aportar al respecto la documentación acreditativa de la asunción de las obligaciones por parte de aquellos.

Por otra parte, y en relación con lo anterior, debe tenerse en cuenta que las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería previstos en el Plan, que sean de interés para el sector o área de actuación, deben ser sufragados por los propietarios, sin perjuicio de los posibles reembolsos a que se refieren las presentes Normas.

De tratarse de actuaciones públicas que dieran lugar a expropiaciones deberá constar en el estudio económico el coste aproximado de aquellas.

4.3. CAPITULO TERCERO. PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR

4.3.1. Formulación

El Ayuntamiento promoverá las operaciones de Reforma Interior previstas en el Plan General, única establecida en el suelo urbano y las no previstas que autoriza el artº 23 de la Ley del Suelo, cuando lo requiera la dinámica del proceso urbano. Cuando la Reforma Interior conlleve la modificación de la estructura fundamental del Plan, no podrá realizarse sin la revisión del mismo, o, en su caso, la modificación previa o simultánea de las determinaciones del Plan General.

Las determinaciones y documentos que deberán contener los Planes Especiales de Reforma Interior serán los previstos en el artº 23 en relación con el artº 13 de la Ley del Suelo y, además, los siguientes:

- a. Memoria Técnica justificativa de la reforma.
- b. Memoria jurídica sobre la validez legal de las soluciones propugnadas.
- c. Estudio justificativo de que la reforma no incide negativamente en la densidad congestiva y en la dotación de equipamientos comunitarios y espacios libres.

4.3.2. Descongestión y dotación de equipamientos

Las operaciones de reforma interior en suelo urbano que incrementen las superficies de suelo para vías o plazas públicas, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes, centros asistenciales y demás servicios de interés público y social, se entenderán

comprendidas en el artº 23.3 de la Ley del Suelo, aunque no estuvieran especialmente previstas en este Plan.

Estas operaciones podrán llevarse a cabo, mediante la redacción del Plan de Reforma Interior, sin modificar previa o simultáneamente el Plan General, por responder las mismas a los objetivos de descongestión y dotación de equipamientos comunicatarios que inspiran este Plan General sin que den lugar a aumento de edificabilidad zonal.

4.3.3. Ambito Territorial de los Planes de Reforma Interior

Será el señalado por el Plan General; cuando no esté previsto y las necesidades colectivas aconsejen su formulación, el Plan de Reforma Interior deberá abarcar sectores que constituyan unidades funcionales de planeamiento o zonas completas de las señaladas por el Plan.

Si el Plan Especial se limitase a una actuación aislada que no exigiese la delimitación de una unidad de actuación, se preverá de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 134.2 de la Ley del Suelo, la expropiación forzosa de los terrenos que sean necesarios. En cualquier caso, serán de aplicación los preceptos contenidos en los artículos 83 a 85 del Reglamento de Planeamiento.

4.3.4. Competencias

Los Planes Especiales de Reforma Interior en suelo urbano podrán ser formulados por las Entidades locales o urbanísticas especiales y también por los particulares.

Cuando se dé este último supuesto de iniciativa privada, el Plan, además de los documentos y determinados exigibles con carácter general, deberá contener los datos, documentos y exigencias requeridos por el artº 53 de la L. S. y artsº 46 y 64 del R. de P.

4.4. CAPITULO CUARTO.— ESTUDIOS DE DETALLE

Los Estudios de Detalle que formulen en desarrollo de las previsiones del Plan General, tendrán como objetivos:

- Completar las alineaciones y rasantes señaladas en suelo urbano.
- Adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes señalados por los Ps. Parciales.
- Ordenar volúmenes en ambos casos.

4.4.1. Acomodación al Plan

Los Estudios de Detalle no podrán introducir en la ordenación de

los terrenos determinaciones en contra de lo previsto por el Plan General, y a tales efectos, se estará, para su redacción, a lo señalado por los arts° 65 y 66 del Registro de Planeamiento.

4.4.2. Contenido

Comprenderán la determinación física de las alineaciones oficiales de las parcelas, así como las líneas de las edificaciones de cada uno de los volúmenes, y la confección de la Cédula Urbanística de cada parcela en la que figuren todos los datos gráficos y numéricos necesarios para definir urbanísticamente la parcela y sus usos y aprovechamientos, de acuerdo con las precisiones de las presentes Normas.

4.4.3. Documentación

El estudio de detalle y parcelación de manzana edificable contendrá los siguientes documentos:

1. Memoria Justificativa.
2. Plano de zonificación del Plan Parcial aprobado, o del Plan General en su caso.
3. Plano de delimitación de manzana, objeto del proyecto de parcelación.
4. Plano de ordenación de volúmenes propuestos con indicación de:
 - Altura y número de plantas.
 - Separación de bloques y testeros ciegos.
 - Servidumbres generales establecidas para cada manzana por el Plan Parcial o Plan General.
 - Espacios libres.
 - Emplazamientos reservados al equipamiento correspondiente y a los edificios y servicios públicos.
5. Plano de parcelación con delimitación de los perímetros en las zonas correspondientes a cada unidad, así como los espacios de uso público y su correspondiente tratamiento ya sea pavimentado o de jardinería.
6. Cuadro de características de las edificaciones con expresión de usos, superficies de parcelas, superficies construidas, volúmenes y número de viviendas.

7. Cuadro resumen general de estas características.

8. Cédula Urbanística de cada parcela.

4.5. CAPITULO QUINTO.— REGULACION DE LOS SISTEMAS COMPLEMENTARIOS

A los efectos de su consideración en los Planes Parciales y la correcta coordinación con los sistemas generales definidos por la estructura urbana, se establece la siguiente regulación de los sistemas complementarios:

- Red viaria.
- Espacios libres.
- Equipamientos comunitarios.

4.5.1. Red viaria local de los Planes Parciales

Jerarquización: Las determinaciones de los Planes Parciales incluirán una jerarquización funcional de la red viaria incluida dentro de su delimitación.

4.5.2. Accesos a la red principal

Los accesos y conexiones a la red principal deberán justificarse en cuanto a situación y diseño asegurando en todo caso el buen funcionamiento de los mismos.

No se permitirán accesos que supongan el incremento de servicio de la vía superior al 85% de su capacidad.

Las conexiones de un polígono o actuación urbanística deberán ser las suficientes para que aseguren el buen funcionamiento tanto de la red principal de la ciudad como de la interna del Polígono.

Si fuera necesario deberán emitir informe al respecto los Servicios Técnicos Municipales.

Las secuencias de accesos consecutivos a las vías de primer orden y carreteras se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 32 y 33 de la Normativa sobre sistemas generales de comunicación.

Las determinaciones de viario interno local se ajustará a lo indicado en el siguiente cuadro:

Zona	(anchos mínimos) calzada m.	Protección (m) a cada lado	Pendiente en 50 m.	Máxima 50 m.
Suelo Urbano consolidado	6,5	4,5	—	—
Residencial colectiva	7	5	9%	8%
Residencial unifamiliar	6,5	6	9%	9%
Industrial	7	5	—	—

Prioridades de circulación: Las intersecciones a nivel entre vías de tráfico rodado de carácter local y ejes peatonales deberán estar señalizados con «pasos cebra».

Sistema complementario de espacios libres: Corresponden a los dos conceptos definidos por el Reglamento de Planeamiento.

- Jardines
- Areas de juego y recreo de niños
- Areas peatonales

El Plan contempla en la categoría de suelos asignados a parques y jardines urbanos, delimitados en los Planos de Ordenación, con carácter indicativo, pero de obligado desarrollo como jardín urbano en los Planes Parciales o Especiales de acuerdo con las cesiones obligatorias que señalan estas Normas, por su condición complementaria a la de los parques constitutivos de los sistemas generales de la ciudad.

La cuantía de suelo de parque urbano en esta categoría no computa para la dotación de 5 m²/hab., que con independencia de los jardines y zonas verdes de cesión gratuita y libre de cargas, reserva el presente Plan General de acuerdo con el artº 12 del Texto Refundido de la vigente Ley del Suelo.

Condiciones de los Parques Urbanos resultantes de sistemas complementarios:

Los parques urbanos objeto de cesión, por resultar obligada su reserva en el desarrollo de las zonas en suelo urbanizable, o en sectores de reforma interior, cumplirán las siguientes condiciones:

I. No se dispondrán en suelos con pendientes superiores a las fijadas en el cuadro adjunto, ni podrán disgregarse en función de las zonas, los niveles de concentración, en una única extensión, que se fijan en la tabla adjunta (regulada por el porcentaje sobre el total del suelo a reservar para jardines urbanos, y por el tamaño de radio mínimo de la circunferencia inscribible).

	Concentración	Pendiente máxima	Tamaño radio mínimo
Reforma interior	80%	5%	30 m.
Zona de desarrollo residencial colectivo	50%	10%	30 m.
Residencial unifamiliar	70%	15%	30 m.

Dentro de los límites para zonas verdes de los sistemas complementarios, se incluirán junto con los suelos para jardines urbanos, los suelos libres entre edificación, que sean de uso público y cumplan algunas de las finalidades de los jardines urbanos. Los suelos libres entre edificaciones, resultarán de la disposición de los volúmenes de edificación en el Plan Parcial o en el Estudio de Datos y paso de redes de servicio. Cuando en las previsiones de un Plan Parcial o Estudio de Detalle se rebasaran los mínimos para jardines urbanos previstos por estas Normas para cada zona, el exceso que resulte que sea suelo libre entre edificación será imprescindible de dominio privado, excepto cuando su conservación y mantenimiento discurran a cargo del Ayuntamiento.

Sistemas complementarios: Dotaciones de equipamiento comunitario: Definición:

Serán aquellas que con independencia de las reguladas en la estructura general y orgánica del territorio, deberán fijar, los Programas de Actuación urbanística, Planes Parciales o Planes Especiales, al servicio directo del sector o zona en que se encuadren.

Estas dotaciones constituyen los sistemas complementarios de los generales, prolongando las prestaciones, servicios y mejoras de aquellos, dependiendo, conforme se regula en estas Normas del programa concreto de la zona.

Condiciones:

Se establecerán por los Planes Parciales y Especiales en la forma y cuantía prevista en la Ley del Suelo y en el Reglamento de Planeamiento, así como en el anexo contenido en ésta, con las condiciones siguientes:

Edificación aislada cuando ocupen la totalidad de la manzana o cuando sea obligado por condiciones de higiene o propias de las características del equipamiento respecto de las edificaciones colindantes. En los supuestos en que se regulen por edificación según alineación de vial los demás parámetros de la edificación se rigen por las propias de la zona contigua.

Condiciones específicas de edificación aislada para algunos tipos de equipamientos a definir en Planes Parciales o Especiales, aplicables a los sistemas generales:

Equipamiento educativo:

Edificabilidad máxima 0,7 m²/m²

Ocupación máxima 50%

Equipamiento sanitario-asistencial

Ambulatorios y similares:

Edificabilidad máxima 2,3 m²/m²

Ocupación máxima 55%

Residencia de Ancianos y Similares:

Edificabilidad máxima 2,5 m²/m²

Ocupación máxima 50%

Equipamiento socio-cultural:

Altura máxima pb + 2

Edificabilidad máxima 2,5 m²/m²

Equipamiento público-administrativo:

Edificabilidad máxima 2,5

Para equipamientos supramunicipales: Se respetarán los estándares urbanísticos siguientes:

Equipamientos sanitario-asistenciales:

Edificabilidad máxima 1 m²/m²

Altura máxima: 12 metros y excepcionalmente un cuerpo singular de 18 metros.

Dotación mínima de suelo por cama, 120 m²

Distribución de suelo:

Edificación 30%

Viales y aparcamientos 20%

Áreas libres 50%

Salvo que circunstancias excepcionales de interés público y debidamente justificadas exijan alturas y volúmenes superiores.

Equipamientos culturales:

Edificabilidad máxima 0,8 m²/m²

Distribución del suelo:

Edificación 30%

Viales y aparcamientos 25%

Áreas libres 45%

Parques deportivos:

Edificabilidad 0,3 m²/m²

Altura máxima: Instalaciones deportivas: la que exija la instalación.

Servicios complementarios: 9 metros.

Distribución de suelo:

Edificación 20% como máximo.

Viales y aparcamientos 20% como mínimo.

Áreas libres 40% como mínimo.

4.6. CAPITULO SEXTO.— PLANES DE INICIATIVA PRIVADA**4.6.1. Promoción privada**

Los particulares podrán promover Planes Parciales y Especiales de Reforma Interior, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización para el desarrollo del presente Plan General.

Los promotores que hubieran obtenido la previa autorización del Ayuntamiento, tendrán derecho a que les sean facilitados por los Organismos públicos cuantos elementos informativos precisarán para llevar a cabo la redacción, y podrán efectuar en fincas particulares las ocupaciones necesarias para la redacción del Plan, con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa.

Podrán así mismo, formular Avances de Plan o anteproyectos parciales que sirvan de orientación a la redacción de los Planes sobre bases aceptadas en principio, los cuales sólo tendrán efectos administrativos internos.

4.6.2. Contenido de los Planes Parciales de Iniciativa Privada.

Los Planes Parciales redactados por los particulares deberán contener todos los documentos y prescripciones a que se ha hecho referencia en el capítulo anterior además de los expresamente señalados por los artículos 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento.

En los Planes Parciales de promoción privada, los propietarios de cada uno de los polígonos en que aquel se divida se obligará como mínimo a:

a. Ordenar la edificación y la urbanización de tal modo que, a través de la idónea ocupación del suelo aporten y cedan gratuitamente al Municipio en Pleno dominio y libre de cargas, los terrenos destinados a sistemas generales complementarios, vías, parques, espacios libres públicos, dotaciones para centros docentes, estacionamientos y otras dotaciones, en la proporción que exige la Ley del Suelo y disposiciones concordantes y que precisan estas Normas.

b. Ceder obligatoria y gratuitamente, a favor del Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, el suelo necesario para materializar la edificación equivalente al 10% del coeficiente de aprovechamiento medio sectorial, cuando la actuación se realizase en suelo urbanizable programado.

c. Costear las obras de urbanización previstas en el Plan Parcial con el alcance que se previene en el artº 122 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, comprendiendo:

— El coste de las obras de vialidad, saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería, sin perjuicio de lo dispuesto por el artº 122 de la Ley del Suelo.

— Sufragar las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones y la destrucción de plantaciones que exija la ejecución del Plan.

— Satisfacer los gastos complementarios tales como los honorarios de proyecto, los derechos de administración y los gastos de formalización del Plan Parcial y los de proyecto de urbanización y reparcelación, así como los derechos y tasas correspondientes por obtención de las licencias de obras.

d. En el caso de que el sistema de actuación elegido sea el de compensación, abonar el justiprecio de la expropiación de los terrenos de los propietarios que no se incorporan al sistema, cuando la Junta que constituyan sea la beneficiaria de la expropiación.

e. En caso de que el sistema elegido sea el de cooperación, pagar por adelantado las cantidades a cuenta de los gastos de urbanización que exija la Administración en el modo, cantidad y forma que ésta señale, conforme a las previsiones legales.

f. Igualmente, será de obligado cumplimiento cuanto al respecto exponen los artsº 58 a 63 ambos inclusive, del Reglamento de Planeamiento, cuyas determinaciones no se hallen expresamente recogidas en las presentes Normas.

4.6.3. Obligaciones y compromisos

Además de lo expuesto en los puntos precedentes en relación con

las obligaciones impuestas a los promotores privados, todos los Planes Parciales formados por los particulares, deberán concretar expresamente los compromisos y obligaciones que, en relación a la urbanización, contraigan los promotores con el Ayuntamiento respectivo y con los futuros adquirentes de solares, terrenos o construcciones, cualquiera que sea la relación jurídica que se propongan contraer para la enajenación, aún cuando tales obligaciones o compromisos tuvieran sólo por objeto la conservación de las obras y servicios urbanísticos. Dichas obligaciones y compromisos se desarrollarán en todo caso, de acuerdo con las determinaciones señaladas por los artsº 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento.

4.6.4. Contenido

Los Planes de iniciativa privada contendrán como mínimo las siguientes condiciones, modalidades y plazos:

1. Obligación del promotor de presentar los pertinentes proyectos de urbanización en un plazo no superior a seis meses contados desde la fecha de la aprobación definitiva del Plan Parcial, al menos para la 1.ª etapa.

2. Plazos de terminación y entrega de cada una de las obras de urbanización, ejecutadas de conformidad con el respectivo Proyecto de Urbanización.

3. Modo de formalizar las garantías que aseguren la debida ejecución y conservación de las obras de urbanización, precisando las responsabilidades de organismos, empresas y particulares.

4. Fecha dentro del período máximo de dos años, fijado, en la que el promotor se compromete a entregar gratuitamente, en pleno dominio y libre de cargas, al Municipio los terrenos destinados a sistemas generales complementarios y los que materialicen la cesión del 10% del coeficiente de aprovechamiento medio sectorial.

5. Obligación del promotor de hacer constar, a efectos de publicidad de cualquier índole, la expresión de la fecha de aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación Urbana y Proyectos de Urbanización.

6. Compromiso del Promotor, urbanizador y propietario del suelo, de hacer constar en los documentos de enajenación de las parcelas, terrenos o construcciones, que las licencias de edificación no se obtendrán hasta que las respectivas parcelas reúnan la condición legal de solares.

7. Todo ello sin perjuicio de lo expresamente establecido al efecto por el artº 139 del Reglamento de Planeamiento y artº 54 de la Ley del Suelo.

4.7. CAPITULO SEPTIMO.— PROYECTOS DE URBANIZACION

4.7.1. Concepto

Los Proyectos de Urbanización que se redacten para la ejecución de las obras previstas por el Plan General, Planes Parciales o Especiales serán meros proyectos de obras de urbanización, sin que, en ningún caso puedan establecer determinaciones propias de los instrumentos de planeamiento o ir en contra de los previstos por ellos.

Las adaptaciones de detalle que exijan las características del suelo o subsuelo no se considerarán modificaciones del Plan, salvo que entrañen alteración de la ordenación, régimen del suelo o de la edificación, en cuyo caso se requerirá la previa o simultánea tramitación de la edificación del Plan con arreglo a lo establecido por el artº 49 de la L.S.

4.7.2. Contenido

Los servicios urbanos mínimos exigibles, son los de abastecimiento de agua, evacuación de residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación y plantación de arbolado, debiendo dimensionarse las aceras de forma que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de todos los servicios urbanos, incluso teléfono. Se exigirá un servicio de recogida y destrucción de basuras en aquellas zonas a que no alcance el servicio municipal de limpieza.

4.7.3. Condiciones y garantías

En los Pliegos de condiciones económico-facultativos habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

4.7.4. Abastecimiento de agua

En las previsiones de los planes y proyectos de urbanización, el cálculo del consumo diario medio se realizará a base de dos sumandos:

1. Agua potable para usos domésticos con un mínimo de 200 litros/habitantes/día.
2. Agua para riego, piscinas y otros usos a tenor de las características de la ordenación.

En cualquier caso la dotación por habitante y día no será inferior a 300 litros. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario por 2,5.

Será preciso demostrar, por medio de la documentación legal requerida en cada caso, la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de una red municipal o particular existente o de captación propia.

Deberán acompañarse igualmente el análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como el certificado de aforo realizado por un Organismo oficial, en el caso de captación no municipal.

4.7.5. Evacuación de Residuales y Pluviales

Se exigirán en todos los casos, una red de alcantarillado unitario o separativo, según convenga a las características del terreno y de la ordenación. En desarrollos de densidad bruta igual o inferior a las 12 viviendas por hectárea, podrán evacuarse las aguas pluviales por cuneta lateral a la calzada con posterior vertido a las vaguadas naturales.

Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento de las depuradoras municipales. En los sectores donde la topografía del terreno no permita esta solución, y el vertido de aguas residuales se realice a alguna vaguada, arroyo, etc., deberá proveerse la correspondiente estación depuradora y quedar claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma.

Se prohíbe expresamente el uso de fosas sépticas.

Los proyectos de la red, estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

- Velocidad de agua a sección llena: 0,50-3,00 m/s.
- Cámaras de descarga automática en cabeceras con capacidad de 0,50 m³. para las alcantarillas de 0,3 m. y de 1 m³ como mínimo para las restantes.
- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.
- Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de 0,60 m. de diámetro y de hormigón armado para secciones mayores.
- Sección mínima de alcantarilla de 0,20 m.
- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

4.7.6. Suministro de Energía Eléctrica

El cálculo de las redes de 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 MI BT 0 01 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

La carga total correspondiente a los edificios se proveerá 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:

Sectores residenciales

N.º de acometidas conectadas	Coficiente de simultaneidad
1	1
2	0,95
3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7	0,70

Sectores industriales

N.º de parcelas suministradas desde el mismo C. de transformación	Coficiente de simultaneidad
1 - 2	1
3 - 4	0,95
5 - 6	0,90
7 - 8	0,85
9 - 10	0,80
11 - 12	0,75
13	0,70

Las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión serán subterráneas.

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

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

Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los Reglamentos Electrónicos y Normas Tecnológicas vigentes, así como la normativa de la Compañía suministradora de Energía que no se oponga a lo aquí establecido.

4.7.7. Alumbrado

El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana sin deteriorar la estética urbana e, incluso, potenciándola siempre que sea posible. Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales deseados, cuyos parámetros mínimos se indican a continuación:

Nivel técnico (valores mínimos en servicio)

Parámetro	Adecuado conductores	Exigencias seguridad	Exigencias peatones	Zona exclusiva. peat.
Iluminancia	Recomendable: 30 lux Admisible: 20 lux	12 lux	8 lux	5 lux
Uniformidad: min/med.	1:3	1:3	1:4	1:6
Deslumbramiento (*)	SCO	SCO	NCO	NCO
Temperaturas de color correlacionada	4.000 K	4.000 K	4.000 K	4.000 K

(*) Según: «Normas e instrucciones para alumbrado urbano»: M.V. 1965.

Las instalaciones que satisfagan los parámetros establecidos para el tráfico rodado deben realizarse de forma que se logre minimizar sus costos actualizados al momento de su puesta en servicio (inversión más gastos explotación) y la vida económica prevista debe ser superior a 18 años.

Ello exigirá la utilización de equipos de alta calidad: conductores que satisfagan las normas UNE; soportes adecuadamente protegidos de la corrosión; luminarias cerradas con sistemas ópticos que minimicen su envejecimiento; lámparas de alta eficacia, larga vida media y reducida depreciación, etc.

En los alumbrados que satisfagan los parámetros establecidos para peatones, debido a que la estética de la iluminaria y báculo tendrá un importante peso en su elección, la instalación se realizará de forma que se consigan minimizar los costos de explotación actualizados al momento de su puesta en servicio y la vida económica prevista será superior a 15 años.

En todo caso la situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionan inconvenientes al ciudadano: ni para transitar, ni por la producción de ruidos molestos.

En todo caso la situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionan inconvenientes al ciudadano: ni para transitar, ni por la producción de ruidos molestos.

Las redes de distribución serán subterráneas. Este tipo de tendido será obligatorio en las instalaciones clasificadas como «adecuadas para conductores» y en aquellas realizadas en zonas con arbolado o aceras de anchura inferior a 2 m. excepto en este último caso cuando se utilizan como soportes brazos murales.

En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los Reglamentos Electrotécnicos y Normas tecnológicas vigentes.

4.7.8. Pavimentación

Las dimensiones, materiales y demás características técnicas de la solera y de la capa de rodadura de las vías de circulación rodada responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto, debiendo emplearse en la red viaria principal y secundaria el aglomerado asfáltico sobre la solera de hormigón hidráulico o tierra cemento.

4.7.9. Plantaciones

El tratamiento de los espacios libres, dependerá de su carácter

público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado, de las especies y el porte adecuado, a lo largo de las vías de tránsito en los estacionamientos de vehículos, en las calles y plazas de peatones, comprendidos dentro de los terrenos objeto de urbanización.

4.7.10. Recogida de basuras

Previsión de un sistema recogida de basuras, que sirva de base a la organización del servicio municipal.

4.7.11. Documentación

La documentación de los Proyectos de Urbanización se ajustará al contenido que la Ley del Suelo y sus Reglamentos vigentes tienen sobre el particular.

4.7.12. Condiciones de vertidos y niveles sonoros

4.7.12.1. Vertidos de aguas residuales:

A los efectos de aguas residuales a cauces públicos e instalaciones de evacuación y depuración, regirán las siguientes normas:

1. Todas las urbanizaciones, fábricas y demás edificaciones que efectúan vertidos a un cauce público estarán dotadas de estación depuradora, salvo que puedan justificar el cumplimiento de los mínimos aludidos en el artículo 17 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Cuando el vertido sea de un volumen inferior a 5 m³/día podrá ser sustituida la estación depuradora por una fosa séptica que cumpla los mínimos dimensionales dados.

2. El afluente cumplirá en todos los casos los límites de toxicidad marcados en el artículo 17 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre de 1961.

3. En los vertidos industriales el afluente que llegue a la estación depuradora municipal no podrá superar los siguientes parámetros:

Cobre	1 mg/l
Cianuro	1-2 mg/l
Cromo	3 mg/l
Niquel	3 mg/l
Zinc	5 mg/l
Metales no férricos	10 mg/l

Se exceptuarán las depuradoras propiedad de la industria que vierte.

4. Todas las urbanizaciones, polígonos e industrias en general que

viertan a cauces públicos vendrán acompañadas de proyecto de depuración en que conste:

Caudal del afluente.

Sustancias químicas vertidas.

Grado de depuración conseguido.

Sistema de depuración empleado.

Punto de vertido.

Caudal mínimo en estiaje del cauce público en dicho punto.

En caso de industria, su número conforme a la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

5. A los efectos del 4. las viviendas se considerarán los siguientes parámetros-base de vertido diario:

DB05 60 grs/hab./día

Sólidos en suspensión 90 grs/hab./día

En número de habitantes considerado a los efectos del cálculo será:

Caudal	Hasta 10 l/seg	10-100 l/seg	100-1.080 l/seg.	Más de 1.000 l/seg
DB05	24 p.p.m.	16 p.p.m.	10 p.p.m.	7 p.p.m.
SS	48 p.p.m.	32 p.p.m.	20 p.p.m.	14 p.p.m.

Asimismo deberán cumplirse los parámetros de la tabla adjunta. Concentración máxima de oligoelementos en el afluente:

$$C_{mx} = K \frac{\text{Caudal mínimo de estiaje}}{\text{Caudal máximo de vertido}}$$

Donde C_{mx} es la concentración máxima de vertido en p.p.m., K un valor característico para cada elemento obtenido del artículo 17 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas:

Valores de K :

Pb 0,1

As 0,2

Se 0,05

Cr exavalente 0,05

Fl 1,5

Cu 0,05

Fe 0,1

Mn 0,05

Fenol 0,001

9. Las tuberías de vertido, en los casos en que provengan, de una estación depuradora, tendrá un pozo de registro en terreno de dominio público, situado antes del punto de vertido al cauce público.

El resultado de multiplicar por 4 el número de viviendas.

6. Sin perjuicio del cumplimiento del 1. el afluente cumplirá las siguientes condiciones:

DB05 30 p.p.m. máximo

SS 60 p.p.m. máximo

Cloro libre 1,5 p.p.m. máximo

7. A los efectos del 4. salvo que se justifique debidamente una cifra distinta, se considerará como «caudal mínimo en estiaje del cauce público a que se vierta» el resultado de aplicar la siguiente fórmula:

$$C = 1,5 S$$

(Donde C es el caudal en litros/segundos y S es la cuenca de vertido en kms).

8. Sin perjuicio del cumplimiento del 1 y 6 no se podrá verter por encima de lo siguiente, referido a cada litro de caudal mínimo en estiaje.

10. En caso de vertidos industriales, las condiciones anteriores van sin perjuicio de las que pueda imponer la Comisión Provincial de Servicios Técnicos u otros órganos competentes.

11. A los efectos de vertido de humos a la atmósfera se cumplirán los niveles de dispersión establecidos por el Decreto de 6 de febrero de 1975 y disposiciones concordantes.

4.7.12.2. Niveles sonoros

A los efectos de niveles sonoros regirán las siguientes disposiciones:

1. En el medio ambiente exterior, con excepción de los procedentes del tráfico, los ruidos producidos no rebasarán los siguientes niveles:

Zonas rurales y urbanas: Entre las 8 y las 22 h. 55 dBA; entre las 23 y las 8 h. dBA.

2. En el ambiente interior de los recintos regirán las disposiciones vigentes.

3. En los inmuebles en que coexistan viviendas y otros usos autorizados no se permitirá la instalación, funcionamiento o uso de ninguna máquina, aparato o manipulación cuyo nivel de emisión sonora exceda de 80 dBA.

4. Los valores máximos tolerables de vibraciones serán:

En la zona de máxima proximidad al elemento generador de

vibraciones = 30 pals.

En el límite del recinto en el que se encuentre ubicado el generador de vibraciones = 17 pals.

Fuera de aquellos locales y en la vía pública = 5 pals.

5. Los servicios de inspección municipal podrán realizar en todo momento cuantas comprobaciones estimen necesarias a los efectos perseguidos en este capítulo.

5. TITULO QUINTO.— NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

5.1. CAPITULO PRIMERO.— DISPOSICIONES GENERALES

5.1.1. Definición

Constituye el suelo urbano el que aparece con esta calificación en los planos de «Clasificación de Suelo» a escala 1:10.000, 1:2.000 y en los de Ordenación Detallada 1:1.000.

5.1.2. Desarrollo del Plan

El desarrollo del Plan General en suelo urbano no requerirá la formulación de otro tipo de planeamiento para su desarrollo, salvo cuando en la regulación de las correspondientes zonas se prevea la formación previa de Planes de Reforma Interior o de Estudios de Detalle.

Aún cuando no estuviesen previstas en el Plan General operaciones de Reforma Interior o Estudios de Detalle, el Ayuntamiento, con independencia de la división en polígonos o unidades de actuación que fueran necesarias, podrá formular Planes de Reforma Interior o Estudios de Detalle en cualquier sector del suelo urbano que lo estime necesario, para las expresas finalidades definidas por la Ley del Suelo y Reglamentos que lo desarrollan.

El Ayuntamiento formulará Estudios de Detalle en las zonas en las que, por diferencia entre la edificación existente y la propuesta por estas Ordenanzas, fuesen necesarias en orden a conseguir una mayor calidad de tratamiento en la configuración de los espacios urbanos, siempre que estos Estudios de Detalle no comporten una modificación que reduzca el ancho de viales o las superficies destinadas a espacios libres, volúmenes edificables o supongan un aumento de la densidad de población previstos, o altere el uso exclusivo o predominante asignado por el Plan General.

En el resto del suelo urbano, el Ayuntamiento podrá otorgar directamente licencias, siempre que los terrenos reúnan las condiciones de solar conforme a la Ley del Suelo y a las Normas

y Ordenanzas presentes, o previa garantía de Urbanización en el supuesto de que no tenga dichos requisitos, conforme al artº 41 del R. de G.U.

5.1.3. Alcance de la ordenación

Las edificaciones e instalaciones que resultan afectadas por los sistemas generales del Plan, quedan fuera de ordenación.

Todas las edificaciones e instalaciones ejecutadas al amparo de licencias anteriores a la presente Adaptación y Revisión, estarán fuera de ordenación y por lo tanto, podrán autorizarse en ellos toda clase de obras de consolidación, reparación, mejora y cualquier otra que no suponga incremento de volúmenes, altura, ocupación o cambio de uso, fuera de los previstos en las presentes Normas Urbanísticas. En caso de procederse a la demolición total o parcial de dichas edificaciones, las que se fueren a construir se ajustarán a las determinaciones establecidas en este Plan para la nueva edificación.

Los edificios de uso exclusivo, incluidos en cada zona, expresados en los planos, se destinará a los mismos usos actuales u otros análogos. Igualmente se mantendrán los usos actuales no residenciales cuando sean exclusivos o fundamentales de suelo y no especificado en los planos, en la siguiente situación:

- No queden fuera de ordenación.
- Sean compatibles con los usos dominantes en el entorno.
- Contemplen las condiciones que les fueren aplicables por los Reglamentos específicos vigentes.

A los efectos de nueva edificación, en el caso de mantenimiento del uso existente, se aplicarán las condiciones correspondientes a los grados, categorías y situaciones que sean asimilables de las definidas en las presentes Normas. En el caso de cambio de uso, por darse las condiciones anteriores se aplicará la ordenación que corresponda según el nuevo planeamiento.

5.1.4. Clases de actuación edificatoria en suelo urbano

En función de los objetivos perseguidos, de las características del medio, tipo de edificación y demás circunstancias urbanísticas, a los efectos de condiciones de edificación y uso del suelo establecen o se definen en el suelo urbano las siguientes situaciones:

- Edificación según ordenanzas por zonas.
- Edificación a conservar.
- Edificación a rehabilitar.
- Edificación incluida en polígonos y unidades de actuación.
- Edificaciones sujetas a Estudio de Detalle.

5.2. CAPITULO SEGUNDO.— ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA DEL SUELO URBANO

A los efectos de nueva edificación, se han diferenciado 12 zonas en el suelo urbano, señaladas en los planos de ordenación escalas 1:10.000, 1:2.000:

1. Zona de Casco Antiguo.
2. Zona de Ensanche.
3. Zona de vivienda unifamiliar.
4. Zona de actividades.
5. Zona de industria.
6. Zona de polígono industrial.
7. Zona de equipamientos.
8. Zona de servicios urbanos.
9. Zona especial.
10. Zona red viaria y equipamientos.
11. Zona ferroviaria y de transportes.
12. Zona de espacios libres.

5.2.1. Zona de Casco Antiguo

5.2.1.1. Areas de aplicación

Quedan definidas en los planos de ordenación escala 1:2.000 y 1:1.000, correspondiendo a los barrios de El Cerro, La Peligrosa y San Andrés.

5.2.1.2. Tipología de edificación

Edificación cerrada, conforme a la tipología tradicional dominante.

5.2.1.3. Forma de actuación

Directamente a través de licencia, con las condiciones que se señalan en el presente Plan. Podrán señalarse pequeñas afecciones en la alineaciones, en puntos concretos que los planos por su escala no lo indique, pero claramente visibles sobre el terreno, sin que en ningún caso ello vaya en pérdida del carácter del área.

5.2.1.4. Condiciones de uso

Los usos autorizados en esta zona son los siguientes:

- Vivienda: Vivienda unifamiliar preferentemente o colectiva.
- Garaje-aparcamiento: De categorías 1.^a y 2.^a.
- Artesanía: En todas las categorías.

- Industrial: Pequeña Industria.
- Almacén: Se autorizan en planta baja y sótano.
- Comercial: En todas sus categorías.
- Oficinas: En todas sus categorías.
- Religiosos: En todas sus categorías.
- Cultural: En todas sus categorías.
- Deportivo: En todas sus categorías.
- Sanitario y Asistencial. En todas sus categorías.
- Y aquellos compatibles con el uso residencial.

5.2.1.5 Condiciones de aprovechamiento y volumen

— No se establece parcela mínima, si bien no se admitirán segregaciones inferiores a 100 m².

— La ocupación de parcela podrá ser la total en planta baja, siendo en las demás plantas el fondo máximo edificable 15 m. desde alineación de calle.

— La altura máxima de la edificación será la señalada en el plano de ordenación 1:1.000.

— Caso de realizar estudio de Detalle referido a volúmenes, la edificabilidad no superará los 2 m²/m² sobre parcela bruta, esta misma edificabilidad se le aplicará cuando las alturas no estén reflejadas en planos, sin superar tres plantas.

— Podrá aprovecharse bajo cubierta (máxima pend. 30°) sin que compute a efectos de edificabilidad, con fines de:

- En edificaciones de 1 o 2 plantas:

- Trastero
- Vivienda
- Comercial
- Instalaciones del edificio

- En edificaciones de 3 plantas:

- Trastero
- Instalaciones del edificio

En este caso no podrán realizarse cubiertas planas para evitar que este aprovechamiento se convierta en un ático, prohibiéndose por lo tanto las terrazas en esta planta.

— Los semisótanos que no sobrepasen 1 m. por encima de la rasante no computarán a efectos de edificabilidad.

5.2.1.6. Condiciones estético-compositivas

Quedan prohibidos materiales de fachada y estilos foráneos que no armonicen con la edificación preexistente y el carácter del área, estableciéndose con carácter general lo siguiente:

- Fachadas en enfoscado blanco o tonos claros, y piedra.
- Cubierta de teja cerámica curva, árabe ó similar, en cubiertas

inclinadas

— Carpintería de madera o metálica, prohibiéndose el aluminio en su color.

— Composición de huecos de fachada incluida la planta baja, preferentemente de proporción vertical.

— Prohibido el ladrillo visto salvo en edificios singulares, así como prohibido en todos los casos el azulejo en fachada.

— La Comisión de Gobierno tendrá potestad de rechazar proyectos que a su juicio estime faltos de integración y armonización con el entorno.

— Ley de medianerías: Podrá incrementarse en una planta más en aquellas fincas que lindaran con edificaciones con 2 o más alturas de las permitidas para estas, para mejor tratamiento de las medianeras vistas, tratando de lograr un escalonamiento armónico.

La altura permitida de más tendrá que aparecer en fachada y alejarse de medianeras de menor altura permitida, 3 m. mínimo y caso de dar a otras calles deberá alejarse de esta en línea de 30°. Esta planta tendrá como dimensiones máximas 15 m. de lado por 15 m. de fondo.

La pendiente de la cubierta será como máximo de 30°.

En el caso de parcelas con posibilidades de altura de edificación superiores a la admitida en parcelas colindantes, deberán retranquearse de ellas un mínimo de 3 m. con el fin de evitar medianeras vistas.

El fondo máximo edificable será de 15 m., salvo en Unidades de Actuación que lo determinen o en estudios de Detalle de volúmenes que cumplan las condiciones de patios para este fin. En planta baja, sótanos y semisótanos, el fondo será libre.

5.2.2. Zona de Ensanche

5.2.2.1. Área de aplicación

Quedan definidas en los planos de ordenación a escalas 1:2.000 y escala 1:1.000, correspondiendo a áreas de Casco Antiguo en fase avanzada de renovación edificatoria, con pérdida de sus características iniciales, y a áreas de antiguo o nuevo ensanche, destinadas a uso preferente de vivienda, con mezcla de usos complementario, y dominio de la edificación cerrada.

5.2.2.2. Tipología de la edificación

Edificación cerrada.

Edificación abierta en aquellos casos que el Plan determine, o en

aquellos que se definan mediante el correspondiente Estudio de Detalle.

Se permiten los retranqueos siempre que se continúe la alineación al menos hasta la altura de planta baja bien con la edificación, bien mediante falsas fachadas o con verjas, tratándose siempre las medianerías vistas.

5.2.2.3. Forma de actuación

En el caso de edificación cerrada directamente a través de licencia, con las condiciones de edificación señaladas en los planos.

En el caso de bloque abierto, directamente a través de licencia si está contemplado en el Plan, o mediante Estudio de Detalle con las condiciones de aprovechamiento de la zona al igual que sin superar el número máximo de plantas permitido en la misma.

— Alineación, alturas y fondos de edificación, según plano 1:1.000.

Una vez definido y aprobado el Estudio de Detalle, se podrán realizar las edificaciones de acuerdo con la ordenación de volúmenes y afecta a las correspondientes parcelas que haya señalada el Estudio de Detalle.

Cuando se realice una edificación que deje una medianería al descubierto, ésta se tratará con la misma calidad y materiales que la fachada.

Todos los elementos viarios que se construyen dentro de la manzana, tendrán un carácter eminentemente peatonal, aunque en algunas zonas puedan ser utilizadas circunstancias por los vehículos rodados.

5.2.2.4. Condiciones de uso

Los usos autorizados en esta zona son los siguientes:

— Vivienda: Unifamiliar o colectiva, en todas las plantas sobre la rasante del terreno. Dispondrá al menos de una plaza de garaje por cada dos viviendas.

— Garaje-aparcamiento: De categoría 1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª.

— Industria: De categoría 1.ª. Dispondrán, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados.

— Almacén: Se autorizan solamente en planta de sótano o semisótano y vinculados al comercio o industria situados en el mismo edificio.

— Hotelero: Se autorizan hoteles o residencias. Caso de sobrepasar 30 habitaciones de capacidad, dispondrán, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada cinco habitaciones hasta 30 y 1 cada 2 habitaciones para el resto.

— Comercial: En planta baja de las edificaciones de viviendas o

en edificaciones propias. Dispondrán, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados. Cuando el edificio sea propiamente comercial, se permitirá una vivienda de vigilante que no sea inferior a 45 m² ni superior a 150 m².

Y todos aquellos compatibles con el uso residencial.

5.2.2.5. Condiciones de aprovechamiento y volúmen

No se establecen parcela mínima ni ocupación máxima. No se admitirán segregaciones inferiores a 100 m².

La altura máxima de la edificación será la señalada en el plano de ordenación 1:1.000.

Caso de realizar Estudio de Detalle referido a volúmenes, la edificabilidad no superará los 2,5 m²/m² sobre parcela bruta, esta misma edificabilidad se le aplicará cuando las alturas no estén reflejadas en planos, sin superar tres plantas.

Ley de medianerías: Podrá incrementarse en una planta más en aquellas fincas que lindaran con edificaciones con 2 o más alturas de las permitidas para éstas, para mejor tratamiento de las medianeras vistas, tratando de lograr un escalonamiento armónico.

5.2.2.6. Condiciones estético-compositivas

El Ayuntamiento podrá exigir en aquellos casos en que lo considere preciso, determinadas ordenaciones de volumen, que sin aumento de la superficie edificable, contribuyan a una mejor integración ambiental de la edificación en el entorno, o a una disminución de los impactos negativos de edificaciones colindantes, en cuanto a medianerías vistas, alturas, etc., así como a determinados tratamientos estéticos-compositivas, considerándose en general como más apropiadas las cubiertas inclinadas con teja curva, y aleros acusados, las fachadas enfoscadas, la no utilización de aluminio anodizado en su color para carpinterías exteriores, la composición vertical de huecos, y en general, todos aquellos aspectos o elementos que mejor armonicen con los valores tradicionales del Casco Antiguo, sin que ello signifique un impedimento para el enriquecimiento del patrimonio arquitectónico con toda aportación valiosa, aunque no responda a anteriores parámetros, como ha ocurrido en el pasado con edificios singulares, (Fundación Antonio Concha, por ejemplo), modernistas, etc.

— Podrá aprovecharse en todo edificio la superficie bajo cubierta para trastero, vivienda, comercio o instalaciones del edificio en edificaciones de 1 o 2 plantas. En edificaciones de 3 plantas sólo se permitirá para trastero o instalaciones del edificio.

— La cubierta no podrá superar la pendiente de 30°.

— Aquellos solares que no quede determinada su altura máxima en planos no podrán superar las 3 alturas, salvo casos de medianerías en los expuestos.

— La altura de más que se permita como consecuencia de medianeras tendrá que aparecer en fachada y alejarse de medianeras de menor altura permitida 3 m. y caso de dar a otras calles no podrá superar la línea de 30°.

— La edificabilidad se aplicará sobre parcela bruta.

— El fondo máximo edificable será de 15 m., salvo en unidades de Actuación que lo determinen o en Estudios de Detalle de volúmenes que cumplan las dimensiones de patio para este fin. En planta Baja y sótanos o semisótanos, el fondo será libre.

— La planta más que se conceda como consecuencia de lindar con edificios de 2 o más plantas que las de éste, tendrá como dimensiones máximas 15 m. de lado por 15 m. de fondo.

5.2.3. Zona de vivienda unifamiliar

5.2.3.1. Zona de aplicación

Queda definida en los planos de ordenación escala 1:2.000, correspondiendo a áreas destinadas preferentemente a dicho uso.

5.2.3.2. Zona de la edificación

La edificación estará formada por volúmenes típicos de viviendas unifamiliares tradicionales, en edificación cerrada, o en edificación abierta, agrupadas, o en hilera, al unirse las medianerías laterales, con espacios libres ajardinados al frente y al fondo de cada parcela, o en edificación aislada.

5.2.3.3. Formas de actuación

Directamente: cada parcela, según alineaciones, alturas y fondos de edificación señalados, en edificación cerrada o con las siguientes condiciones sobre las líneas de la edificación, cuando se trate de edificación agrupada.

Si la edificación es exenta, estará retranqueado 3 m. de su medianera, en el caso de abrir huecos ya sean de vista, iluminación o paso.

5.2.3.4. Condiciones de aprovechamiento y volumen para la vivienda unifamiliar cerrada o agrupada

Parcela mínima: Sin parcela mínima.

Altura máxima de la edificación: tres plantas o diez metros.

Edificabilidad máxima: 2 m²/m².

5.2.3.5. Condiciones de uso

Los usos autorizados en esta zona son los siguientes:

— Vivienda: Se permite únicamente el uso de vivienda unifamiliar. Se entenderá vivienda unifamiliar también aquellas que en un máximo de 2 estén agrupadas verticalmente.

— Garaje-aparcamiento: De categoría 1.^a.

— Artesanía: En todas las categorías.

— Industria: Pequeña vinculada a la vivienda.

— Almacén: Incorporado a vivienda.

— Hotelero: En todas sus categorías.

— Comercial: Incorporado a la vivienda.

— Oficinas: Se autoriza fijada a la vivienda.

— Reunión y espectáculo: Solamente se autorizan pequeños centros sociales. Dispondrán, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados.

— Religioso: Solamente se autorizan pequeñas iglesias y capillas.

— Cultural: Se autoriza este uso sin limitación de superficie ni localización. Dispondrá, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados.

— Deportivo: En todas sus categorías.

— Sanitario: Se autorizan los dispensarios, clínicas de urgencia y consultorios médicos. Dispondrán, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados.

— Asistencial: Se autoriza este uso sin limitaciones. Dispondrán, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados.

— Y todos aquellos compatibles con el uso residencial y no contraindicado antes.

5.2.3.6. Condiciones de aprovechamiento y volumen para la vivienda unifamiliar aislada

La parcela mínima será de 200 m².

La ocupación máxima de la parcela será del 50% de superficie.

La altura máxima de la edificación será de 3 plantas ó 10 m.

La edificabilidad máxima será de 1,5 m²/m². sobre parcela bruta.

5.2.4. Zona de actividades

5.2.4.1. Zona de aplicación

Queda definida en los planos de ordenación escalas 1:2.000 y 1:1.000.

5.2.4.2. Tipología de la edificación

La edificación puede ser del tipo de manzana cerrada, o bien aislada según su ubicación.

Responderá, en cuanto a composición, a las necesidades típicas de este tipo de instalaciones, disponiendo, preferentemente, los usos administrativos y de servicios cercanos a la vía pública y los de fabricación en la parte trasera.

5.2.4.3. Formas de actuación

La actuación será directa sobre cada parcela, distinguiéndose dos casos:

a. Manzana cerrada: En este caso la línea exterior de la edificación coincidirá con la alineación oficial exterior de parcela.

b. Edificación aislada: En este caso la línea exterior de la edificación estará obligatoriamente retranqueada un mínimo de cinco metros desde la alineación oficial exterior de parcela.

La línea interior de la edificación tendrá que retranquearse del fondo y los laterales de cada parcela un mínimo de tres metros.

5.2.4.4. Condiciones de uso

Los usos autorizados en esta zona son los siguientes:

— Vivienda: Vivienda para vigilante. Una por instalación. Mínimo 45 m², máximo 150 m².

— Garaje-aparcamiento: Se permite este uso en todas sus categorías.

— Artesanía: Se permite en todas sus categorías.

— Industria: Se permite este uso en categorías 1.^a y 2.^a.

— Almacén: Se autoriza este uso sin limitación de superficie.

— Hotelero: En todas las categorías.

— Comercial: Sin limitaciones.

— Reuniones y espectáculos: Sin limitaciones.

— Religiosos: No se autoriza este uso.

— Cultural: Se autoriza este uso solamente para actividades relacionadas con la zona. Dispondrá, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados.

— Deportivo

— Garaje, aparcamiento y servicios del automóvil: en todas sus categorías.

— Sanitario: Se permiten los dispensarios y clínicas de urgencia. Dispondrán, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados.

— Asistencial: Se permiten las guarderías infantiles.

5.2.4.5. Condiciones de aprovechamiento y volumen

- Edificación máxima: 0,7 m²/m².
- La parcela mínima será de 500 m². Salvo parcelaciones anteriores, a las que no se le aplicará edificabilidad máxima ni ocupación máxima.
- La ocupación máxima de la parcela será del 70% de su superficie.
- La altura máxima de la edificación será de dos plantas u ocho metros.

5.2.5. Zona de industria

5.2.5.1. Zona de aplicación

Queda definida en los planos de ordenación escala 1:2.000 y 1:1.000.

5.2.5.2. Tipología de la edificación

Edificaciones para naves de fabricación, almacenes, talleres y edificios administrativos ligados a las naves, aislados o adosados.

Edificaciones especiales, propias del proceso de fabricación de cada industria, con las limitaciones propias de la cercanía de las áreas residenciales.

5.2.5.3. Forma de actuación

La actuación será directa sobre cada parcela, con proyecto único para cada una de ellas, con las siguientes condiciones sobre las líneas de edificación:

- a. La línea exterior de edificación estará retranqueada un mínimo de 5 metros de la alineación oficial exterior de parcela, salvo que la alineación esté configurada.
- b. La línea interior de edificación estará retranqueada un mínimo de cinco metros en el fondo de la parcela de tres metros en los laterales, en el caso de no ser adosadas.

5.2.5.4. Condiciones de uso

Los usos autorizados en esta zona son los siguientes:

- Vivienda: Solamente se autorizan las destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación de las diferentes industrias. La vivienda no será inferior a 45 m², ni superior a 150 m².
- Garaje-aparcamiento: Se permite este uso en todas sus categorías.

— Industria: Se permite este uso en categorías 1.^a, 2.^a y 3.^a. Salvo la grande que deberá ir al Polígono.

— Almacén: Todas las categorías.

— Hotelero: En todas sus categorías.

— Comercial: En todas sus categorías.

— Deportivo: En todas sus categorías.

— Oficinas: Se autoriza este uso solamente para las oficinas propias de cada instalación industrial, siempre que su superficie no sea superior al 15% de la superficie total edificada de la parcela.

5.2.5.5. Condiciones de aprovechamiento y volumen

Parcela mínima será de 500 m², (Salvo parcelaciones anteriores a las que no se les aplicará edificabilidad ni ocupación) en el caso de edificación aislada, no fijándose para la edificación adosada (naves nido). La ocupación máxima de la parcela será del 70% de su superficie, en el caso de, edificación aislada y el 80% para la edificación adosada. Siempre sobre parcela bruta.

La altura máxima de la edificación será de dos plantas y ocho metros. La edificabilidad máxima será de 0,7 m²/m² s/parcela bruta en aisladas y 0,8 m²/m² en adosadas.

5.2.6. Zona del polígono industrial

5.2.6.1. Area de aplicación

Queda definida en los planos de ordenación 1:10.000 y 1:2.000, correspondiendo al polígono industrial Campo Arañuelo, de promoción municipal.

5.2.6.2. Tipología de edificación

Edificaciones para naves de fabricación, almacenes, talleres y edificios administrativos, aislados o adosados. Edificaciones especiales propias del proceso de fabricación de cada industria, sin limitaciones.

5.2.6.3. Formas de actuación

Las mismas que en el caso de la zona de industria.

5.2.6.4. Condiciones de uso

Las mismas que en la zona de industria, sin limitaciones en cuanto a las categorías industriales, y al uso comercial. Se admiten usos especiales.

5.2.6.5. Condiciones de aprovechamiento y volumen

Las mismas que para la zona de industria, sin limitaciones de altura.

5.2.7. Zona de equipamientos

5.2.7.1. Areas de aplicación

Quedan definidas en los planos de ordenación a escalas 1:2.000 y 1:1.000.

5.2.7.2. Tipología de la edificación

La edificación será en general aislada y de composición específica para cada tipo de equipamiento.

5.2.7.3. Forma de actuación

Para cada una de las zonas se realizará un único proyecto, o al menos estudio previo, aunque después se desarrolle la construcción por etapas.

5.2.7.4. Condiciones de uso

Los correspondientes a los distintos conceptos señalados en los planos de ordenación.

5.2.7.5. Condiciones de aprovechamiento y volumen

La altura máxima de la edificación será de tres plantas.

La edificabilidad máxima será de 1,5 metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

La edificación tendrá un retranqueo mínimo de tres metros con respecto a los límites de la parcela, en todo su perímetro, excepto en los usos de áreas colindantes con edificaciones existentes.

5.2.8. Zona de servicios urbanos

5.2.8.1. Areas de aplicación

Quedan definidas en los planos de ordenación detallada escalas, 1:10.000, 1:2.000 y 1:1.000.

5.2.8.2. Tipología de la edificación

La edificación será aislada y de composición volumétrica adecuada

a los fines específicos a que sea destinada.

5.2.8.3. Forma de actuación

Se actuará directamente sobre cada parcela, debiéndose justificar cada una de las construcciones que se realicen como necesaria para el buen funcionamiento del servicio a que corresponda.

5.2.8.4. Condiciones de uso

Los usos permitidos en esta zona son los relacionados con los servicios municipales o públicos tales como:

- Mercado.
- Parque de bomberos.
- Depósito de agua.
- Subestación eléctrica.
- Otras instalaciones de servicios públicos.

No se autorizan los restantes usos.

5.2.8.5. Condiciones de aprovechamiento y volumen

Para las instalaciones específicas de cada servicio la composición volumétrica y su localización será libre, en función de sus necesidades.

5.2.9. Zona especial

5.2.9.1. Zona de aplicación

Según se define en el plano de ordenación del suelo urbano.

5.2.9.2. Tipología de la edificación

Edificios aislados, adecuados a sus fines especiales.

5.2.9.3. Forma de actuación

Directamente en cada parcela en función de las necesidades del servicio a que corresponde.

5.2.9.4. Condiciones de uso

Los usos permitidos son los relacionados con los destinos actuales.

- Educación especial: protección de menores.
- Defensa Nacional.

Caso de plantearse un cambio de uso no se admitirá más que

estas similares o dentro de lo establecido en las ordenanzas de equipamientos.

5.2.9.5. Condiciones de aprovechamiento y volumen

Serán las correspondientes a cada uso específico.

5.2.10. Zona de varios y aparcamiento

5.2.10.1. Zona de aplicación

Quedan definidas estas zonas por las áreas públicas ocupadas por las vías rodadas, mixtas o de peatones, delimitadas normalmente por las tramas de las zonas de los otros usos, dentro del perímetro del suelo urbano, en el plano de su ordenación detallada escala 1:2.000 y 1:1.000.

5.2.10.2. Tipología de la edificación

Las instalaciones a realizar en estas zonas tendrán siempre un carácter elemental, tales como kioscos de periódicos, paradas de autobuses, surtidores de gasolina, cabinas telefónicas y mobiliario urbano de todo tipo para confort de los usuarios de las vías públicas.

5.2.10.3. Formas de actuación

Cada calle o tramo de calle, que se delimitará conforme las necesidades que el desarrollo de la gestión urbanística lo requiera, será objeto de un proyecto específico para desarrollar y concretar los criterios que a continuación se expresan según el tipo de vía de que se trate.

Vías rodadas:

Las calzadas de rodadura vendrán la situación y ancho que se fija en las secciones transversales establecidas en el Plan General.

Los aparcamientos estarán situados en las zonas que marcan los planos del Plan General y se situarán a nivel de la calzada de rodadura.

Los laterales de las calzadas y aparcamientos estarán rematados por un bordillo sobresaliente entre 10 y 20 centímetros, excepto en los pasos de carruajes que pueden tener hasta 5 centímetros.

Las aceras, paseos y áreas peatonales, tendrán un tratamiento del suelo adecuado a los usos a que sirvan, procurando utilizar las alineaciones de árboles siempre que sea posible.

Vías mixtas y de Peatones:

La diferenciación de vía exclusiva de peatones y vía mixta de peatones y coches, queda a juicio, en cada momento, del Ayuntamiento, quien en el desarrollo de la gestión un uso u otro. No habrá saltos bruscos en el pavimento, aún cuando se prevea el paso circunstancial de vehículos o su aparcamiento.

El tratamiento del suelo se proyectará con sentido de adecuación del peatón.

Tanto la textura del suelo como la disposición del arbolado y mobiliario urbano, evitarán la velocidad alta de los vehículos que circunstancialmente circulen.

5.2.10.4. Condiciones de uso

Solamente se permite el uso público de circulación y aparcamiento de vehículos, con las limitaciones que se consideren oportunas para cada tramo de calle, así como el acceso a los garajes-aparcamientos de los distintos edificios y la circulación y estancia de peatones.

Se tolerarán, en zonas muy concretas, los surtidores de gasolina, paradas de autobuses, kioscos, de venta de prensa y golosinas y cabinas telefónicas.

5.2.10.5. Condiciones de aprovechamiento y volumen

Las construcciones que se realicen tendrán carácter de concesiones temporales, sin que el suelo deje en ningún caso de ser propiedad municipal. Serán abiertas siempre que lo permita su uso, de tipo prefabricado y su tamaño lo más reducido posible.

5.2.10.6. Condiciones estéticas

En los tratamientos del suelo de peatones se utilizará preferentemente la piedra en sus distintas formas de losas o adquinas, etc., o materiales prefabricados con componentes pétreos.

5.2.11. Zona ferroviaria y de transportes

5.2.11.1. Areas de aplicación

Quedan definidas en los planos de ordenación 1:2.000 y 1:1.000.

5.2.11.2. Tipología de la edificación

La edificación será la correspondiente a la de las instalaciones ferroviarias.

5.2.11.3. Forma de actuación

Unicamente por iniciativa propia de Renfe y directamente sobre cada parcela.

5.2.11.4. Condiciones de uso

Los usos permitidos en esta zona son exclusivamente los derivados del buen funcionamiento de las instalaciones ferroviarias, tanto de pasajeros como de mercancías, almacenes de las mercancías transportadas, talleres de reparación de material ferroviario y servicios ajenos (áreas, apeaderos, etc.).

No se autorizan los demás usos.

5.2.11.5. Condiciones de volumen

La altura máxima de las edificaciones será de dos plantas o siete metros.

5.2.12. Zona de espacios libres

5.2.12.1. Areas de aplicación

Quedan definidas en los planos de ordenación 1:2.000 y 1:1.000.

5.2.12.2. Tipología de la edificación

Consistirá en pequeños kioscos, para venta de periódicos y bebidas, música al aire libre o similares, o bien, aparcamientos o garajes subterráneos.

5.2.12.3. Formas de actuación

Los proyectos de estas instalaciones deberán ser sometidos a la aprobación discrecional del Ayuntamiento.

El suelo sobre el que se construyen estas instalaciones, en ningún caso dejará de ser propiedad municipal y las construcciones tendrán el carácter de concesiones temporales.

5.2.12.4. Condiciones de uso

Solamente se permitirán usos de esparcimiento al aire libre, juegos infantiles, culturales y motivos ornamentales, parques urbanos, etc.

5.2.12.5. Condiciones de aprovechamiento y volumen

En ningún caso el total del terreno ocupado por las instalaciones

permitidas, en el caso de ser exentas, sobrepasará el 5% de la superficie total de cada zona.

La altura máxima de dichas instalaciones sera de una planta, o 3 metros.

5.2.12.6. Condiciones estéticas

Las edificaciones que se realicen dentro de estas zonas, deberán tratarse con la mayor dignidad arquitectónica dentro de una composición libre.

5.3. CAPITULO TERCERO.— NORMAS DE CONSERVACION

5.3.1. Areas de aplicación

Serán de aplicación a todas las edificaciones calificadas como de valor singular en los planos de ordenación escalas 1:2.000 y 1:1.000 que a continuación se relacionan:

1. Iglesia de San Andrés.
 2. Ermita de Las Angustias.
 3. Ermita de San Isidro.
 4. Cruz del Rollo.
 5. Estación de ferrocarril y edificios anexos.
 6. Casa particular en C/ Florida Blanca, 2.
 7. Palacio de Justicia.
 8. Casa de vecindad en C/ Calvo Sotelo, 34.
 9. Escuela Hogar (C/ Isabel la Católica, 90).
 10. Torre de cerámica en C/ Agustín Carreño.
 11. Casa del Marqués de Comilla (C/ Urbano González Serrano, 37).
 12. Casa particular en C/ Urbano González Serrano, 35.
 13. Casa particular en C/ Germán Duque, 2.
 14. Ayuntamiento en Plaza España.
 15. Casa particular en C/ Numancia, 10.
 16. Biblioteca Concha en C/ Antonio Concha, 21
 17. Escuela Concha en Plaza de la Cruz del Rollo
 18. Antigua Cárcel.
 19. Matadero antiguo.
 20. C/ Isabel la Católica, 69 (Edificio de Hidroeléctrica).
 21. Edificio sito en la Cruz del Rollo, en la actualidad propiedad de Manufacturas Petunia.
 22. Edificio sito en la C/ Joaquín Alcalde, propiedad de la familia Cámara, en la actualidad.
- Estos edificios deberán respetarse, pudiendo realizar en ellos obras que no afecten su carácter.

Caso de tener que derribarse por su mal estado, el edificio tendrá que ser reproducido fielmente.

5.4. CAPITULO CUARTO.— NORMAS DE REHABILITACION

5.4.1. Areas de aplicación

Será de aplicación a todas las edificaciones o conjuntos calificadas como de valor ambiental en los planes de ordenación 1:2.000 y 1:1.000, y relación siguiente:

Espacios urbanos:

- San Andrés.
- Doctor León Sánchez Jiménez.
- Doctor Murillo.
- Plaza de las Fuerzas del Orden Público.
- Plaza de las Angustias (de la Constitución).
- Avda. y parque de la Estación.
- Plaza del Rollo-Escuelas. Concha-Plaza de las Minas.
- Plaza de la Fuente de los Caños.
- Plaza de la Cultura.
- Plaza de la Remonta.

La tendencia en estos espacios deberá ser la de rehabilitación. No obstante podrán renovarse los edificios respetando las condiciones estéticas que señalan las ordenanzas de Casco Antiguo. Las fachadas deberán ser aprobadas por el Ayuntamiento previamente al derribo.

5.4.2. Viabilidad

En aquellos casos en que así se admita por el Ayuntamiento, por razón de dudosa rehabilitación, se procederá a la elaboración de un «estudio de viabilidad» de la rehabilitación en cuestión, presentándose en caso negativo las alternativas de nueva edificación sustitutoria, debiendo ser aprobado uno y otro con carácter previo a la oportuna elaboración del proyecto, que en cualquier caso recogerá aquellos elementos que se considere deben mantenerse y mantendrá las características ambientales.

5.4.3. Formas de actuación

La rehabilitación tiene como objetivo fundamental proteger el ambiente de la edificación, no pudiendo modificar las condiciones volumétricas y compositivas exteriores de la edificación existente pero sí las interiores cuando el Estudio de

Viabilidad demuestra la imposibilidad de su conservación.

5.4.4. Edificabilidad

En el caso de la rehabilitación, se podrá mantener la superficie edificable y ocupación del edificio preexistente, incluso aunque se hubiese procedido a la reconstrucción total.

En el caso de renovación que no reproduzca la volumetría anterior, las condiciones de aprovechamiento serán las establecidas en los planos de ordenación.

5.4.5. Condiciones estético-compositivas

Serán de aplicación las señaladas para la zona de ordenanza de Casco Antiguo, en el caso de renovación edificatoria, debiéndose proceder a la presentación al Ayuntamiento de un estudio previo de la nueva edificación propuesta, para su autorización por el Ayuntamiento, antes de procederse a la presentación del proyecto, no autorizándose la demolición de la edificación preexistente hasta que se conceda la licencia de la nueva.

5.5. CAPITULO QUINTO.— EDIFICACION SUJETA A ESTUDIO DE DETALLE

5.5.1. Areas de aplicación

Se aplica a las unidades de actuación y otras áreas que determine el Ayuntamiento, en las que por razones de renovación, reparcelación o posibilidades de mejora del medio urbano, se precisa un estudio específico de ordenación de volúmenes previo a los proyectos de edificación.

5.6. CAPITULO SEXTO.— EDIFICACION INCLUIDA EN UNIDADES DE ACTUACION

5.6.1.

Es el suelo urbano no consolidado que se urbanizará simultáneamente con la ejecución de las viviendas.

— Las condiciones son las que reflejan las fichas correspondientes, completándose las de texto con las de planos.

— Estarán sujetas a Estudio de Detalle las que se establecen en su ficha o aquellas que el Ayuntamiento estime oportuno.

— Las condiciones señaladas en la ficha primarán respecto a las generales.

5.6.2. RELACION DE UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO

UA.1	Las Angustias	4.800 m ²	UA.15	Traseras del Instituto	12.000 m ²
UA.2	Textil	16.000 m ²	UA.16	Marcha Verde	4.200 m ²
UA.3	Fábrica de Harinas Las Angustias	8.520 m ²	UA.17.1	Petunia-1	2.850 m ²
UA.4	Tabacalera Este	8.040 m ²	UA.17.2	Petunia-2	3.900 m ²
UA.5.1	Los Ríos-1	890 m ²	UA.18.1	Serradilla-1	5.000 m ²
UA.5.2	Los Ríos-2	2.700 m ²	UA.18.2	Serradilla-2	4.000 m ²
UA.5.3	Los Ríos-3	2.080 m ²	UA.19	Nuclear	2.800 m ²
UA.6	Los Olivos	5.000 m ²	UA.20	Ctra. de Valdehuncar	6.400 m ²
UA.7	Comillas	2.696 m ²	UA.21	Casa de cultura	550 m ²
UA.8.1	Aserradores-1	3.240 m ²	UA.22	La Bamba	19.550 m ²
UA.8.2	Aserradores-2	3.880 m ²	UA.23	Las Minas	10.900 m ²
UA.8.3	Aserradores-3	3.480 m ²	UA.24	Las Vegas	1.000 m ²
UA.9	Río Miño	1.900 m ²	UA.25	Poblado Central Nuclear	80.000 m ²
UA.10	Acceso Central	6.750 m ²	UA.26	Hierba Buena	1.400 m ²
UA.11.1	La Olivilla-1	2.800 m ²	UA.27	Calle del Colector	238 m ²
UA.11.2	La Olivilla-2	928 m ²	UA.28	Molinillo	5.500 m ²
UA.12.1	El Higuer-1	1.350 m ²	UA.29	República Argentina	887 m ²
UA.12.2	El Higuer-2	930 m ²	UA.30	Genaro Cajal	566 m ²
UA.13.1	Fábrica Harinas P. Luengo-1	442 m ²	UA.31	La Bamba Centro	9.300 m ²
UA.13.2	Fábrica Harinas P. Luengo-2	5.101 m ²	UA.32	Río-Tinto-1	5.581 m ²
UA.13.3	Fábrica Harinas P. Luengo-3	420 m ²	UA.33	Río-Tinto-2	5.147 m ²
UA.13.4	Fábrica Harinas P. Luengo-4	771 m ²	UA.34	Renfe-1	1.976 m ²
UA.14	Residencia de Ancianos	1.800 m ²	UA.35	Renfe-2	3.300 m ²
				Total	271.563 m ²

— UNIDAD DE ACTUACION (UA-1). «LAS ANGUSTIAS»

Clasificación: SUELO URBANO. Edificabilidad: $4.800 \text{ m}^2 \times 1 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 4.800 \text{ m}^2$. Número de viviendas: 32 máximo. Urbanización a cargo de los promotores. Estudio de Detalle. Uso: Residencial con posibilidad de locales comerciales. Altura: Máximo 3 plantas. Ordenanza: Zona de Ensanche.

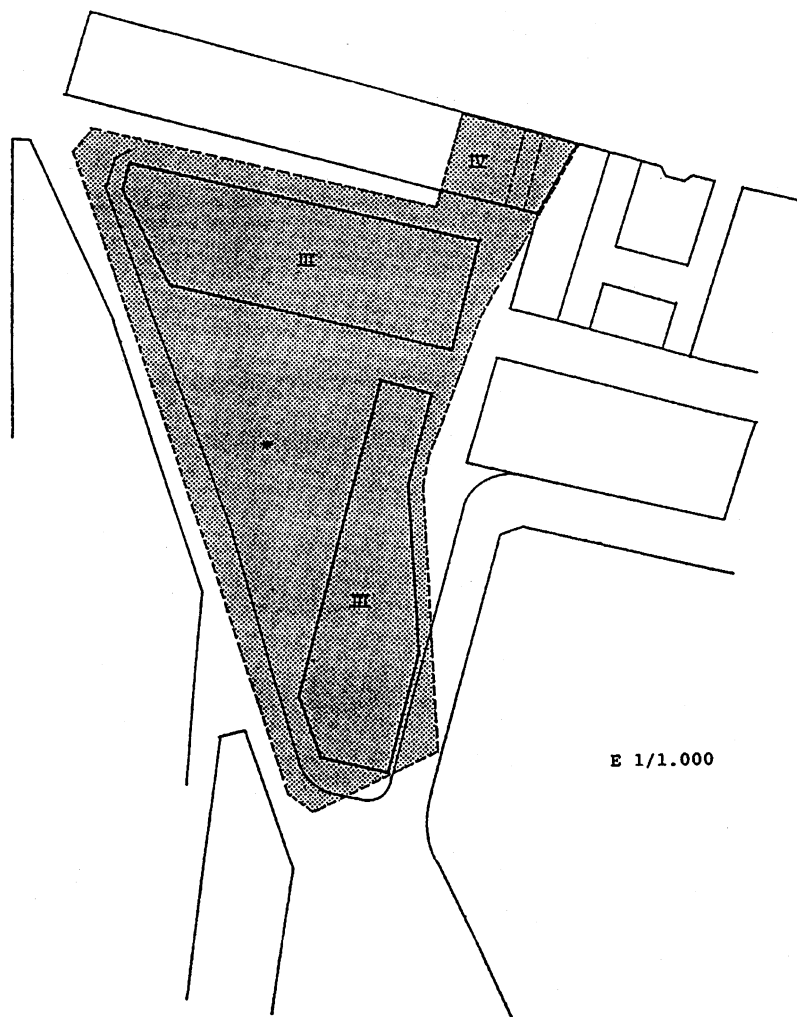
— UNIDAD DE ACTUACION (UA-2). «TEXTIL»

Clasificación: SUELO URBANO. Superficie: 16.000 m^2 . El volumen a edificar no superará el 10% del existente, aunque una rehabilitación o renovación de éste conlleve un aumento de superficie edificable. Uso: Actividades. Ordenanza: Zona de Actividades.

— UNIDAD DE ACTUACION (UA-3). «FABRICA DE HARINAS LAS ANGUSTIAS»

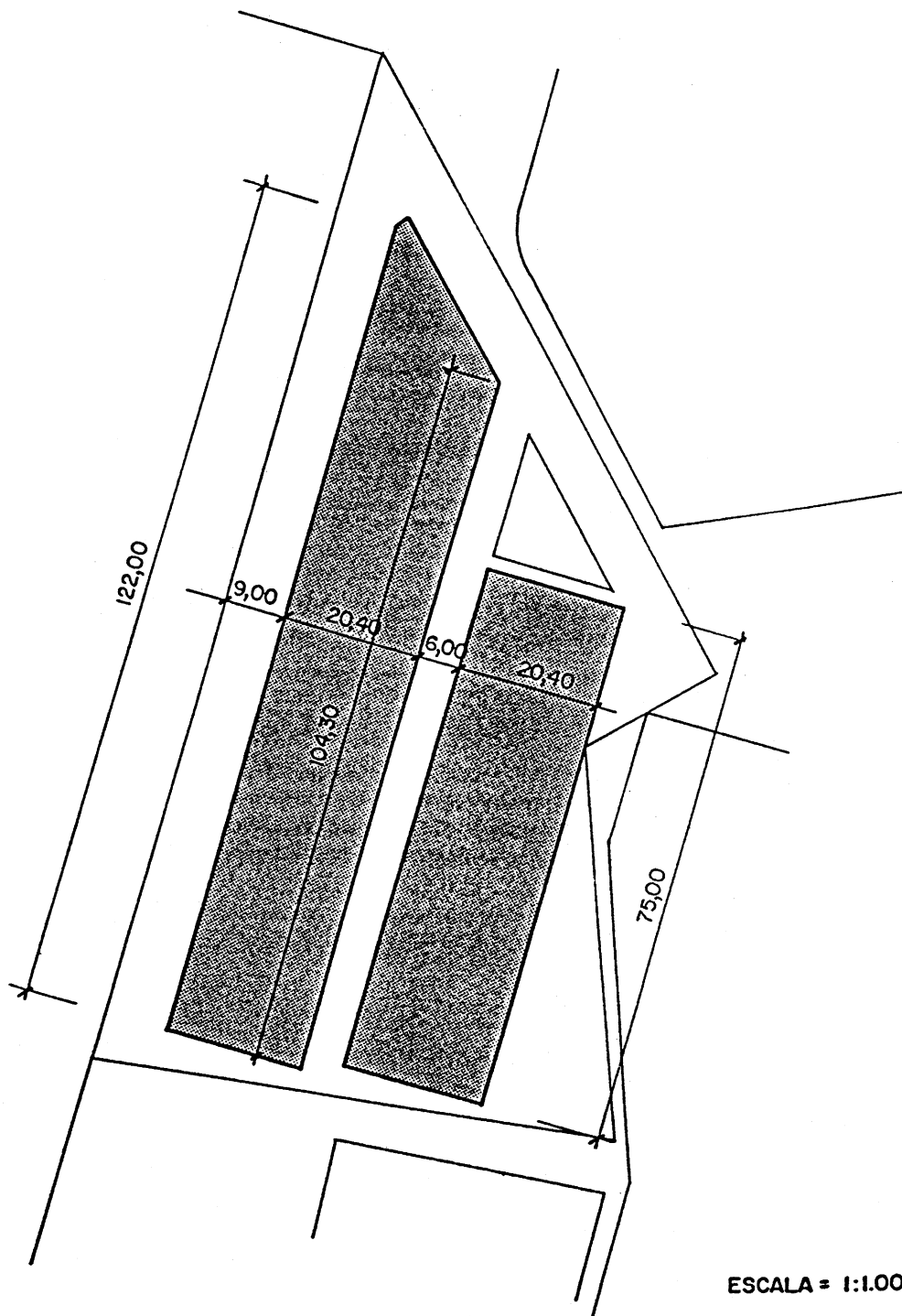
Clasificación: SUELO URBANO. Edificabilidad: $8.520 \text{ m}^2 \times 1,4 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 11.928$. Alineaciones: Según planos. Alturas: Indicadas en plano, pudiéndose realizar ático. Voladizos: 1/10 ancho de calle si es igual o mayor a 6 m. Máximo 1 m. Uso: Viviendas unifamiliares o colectivas, posibilidad de locales comerciales.

El pasaje del edificio de IV plantas podrá ser sustituido por una calle peatonal de 5 m. igual ancho que el que deberá tener el pasaje. Este edificio no podrá tener ático. Cesión gratuita de los viales y espacios libres, según convenio.



— UNIDAD DE ACTUACION (UA-4). «TABACALERA ESTE»

Clasificación: SUELO URBANO. Uso: Residencial unifamiliar o colectiva. Edificabilidad: $8.040 \text{ m}^2 \times 1,4 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 11.256 \text{ m}^2$. Cesión gratuita de viales, según plano. Número máximo de plantas: III (baja incluida) con posibilidad de ático, retranqueado en línea de 30.º.

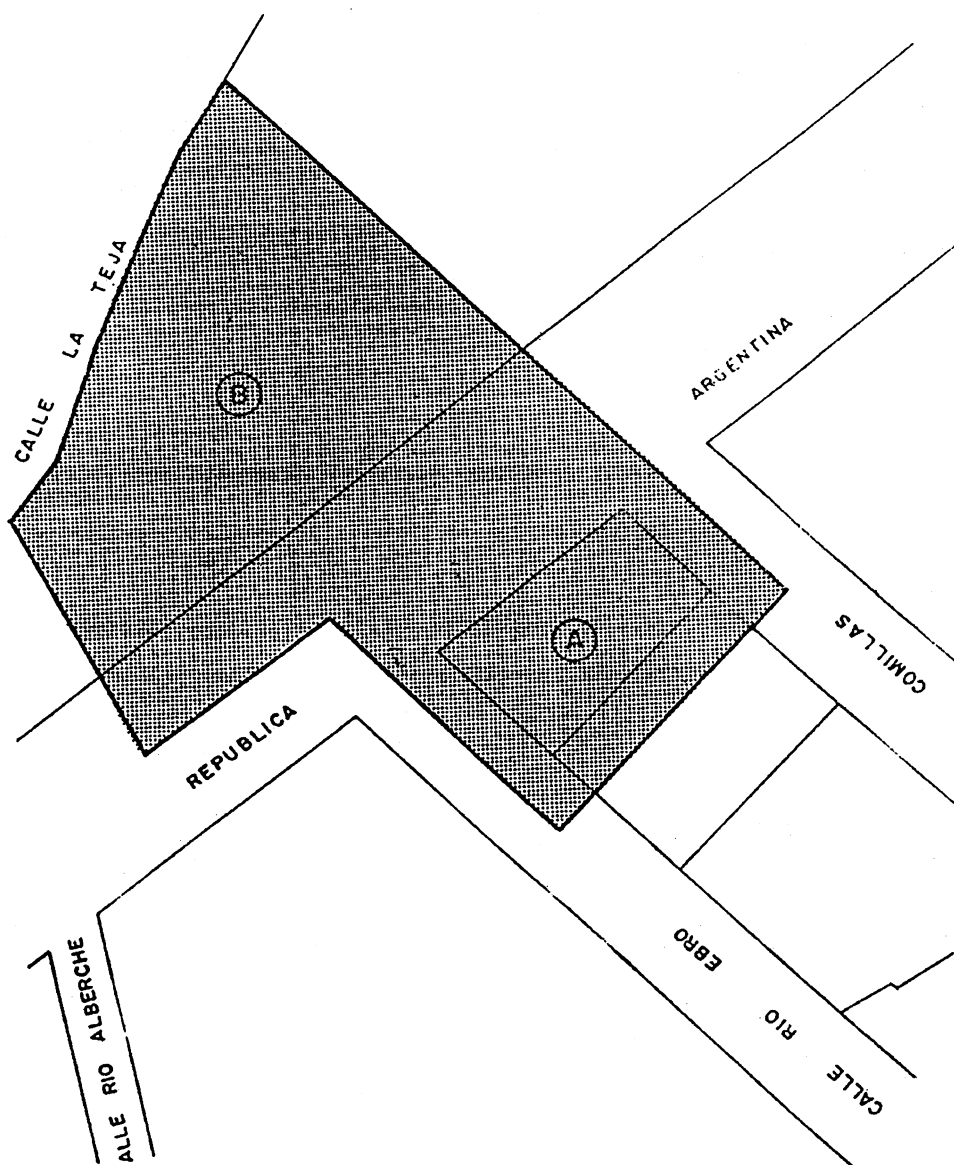


— UNIDAD DE ACTUACION (UA-5.1). «LOS RIOS-1»

Clasificación: SUELO URBANO. Superficie: 890 m². Uso: Viviendas colectivas. Alturas: 4 (baja incluida). Alineaciones: Según plano. Altura máxima de cornisa 13 metros contando desde el punto de cota más desfavorable. Voladizo: Permitido en toda la longitud de fachadas. Cesión gratuita de viales y espacios libres, según plano. Urbanización de viales y espacios libres a cargo del promotor.

— UNIDAD DE ACTUACION (UA-5.2). «LOS RIOS-2»

Clasificación: SUELO URBANO. Uso: Residencial. Parcela A, preferentemente colectiva y Parcela B unifamiliares. Alturas máximas: 3 (baja incluida). Alineaciones: La parcela A según plano adjunto. La parcela B mediante Estudio de Detalle. Edificabilidad: $2.970 \text{ m}^2 \times 1,2 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 3,564 \text{ m}^2$. Voladizos: Parcela A, permitido en todo su perímetro. Parcela B, según normas generales. Cesión obligatoria y gratuita de viales y espacios libres. Urbanización a cargo de los promotores.



— UNIDAD DE ACTUACION (UA-5.3). «LOS RIOS-3»

Clasificación: SUELO URBANO. Superficie: 2.080 m². Edificabilidad: La existente. Uso: Viviendas colectivas. Cesión gratuita de viales y espacios libres. Urbanización a cargo de los promotores.

— UNIDAD DE ACTUACION (UA-6). «LOS OLIVOS»

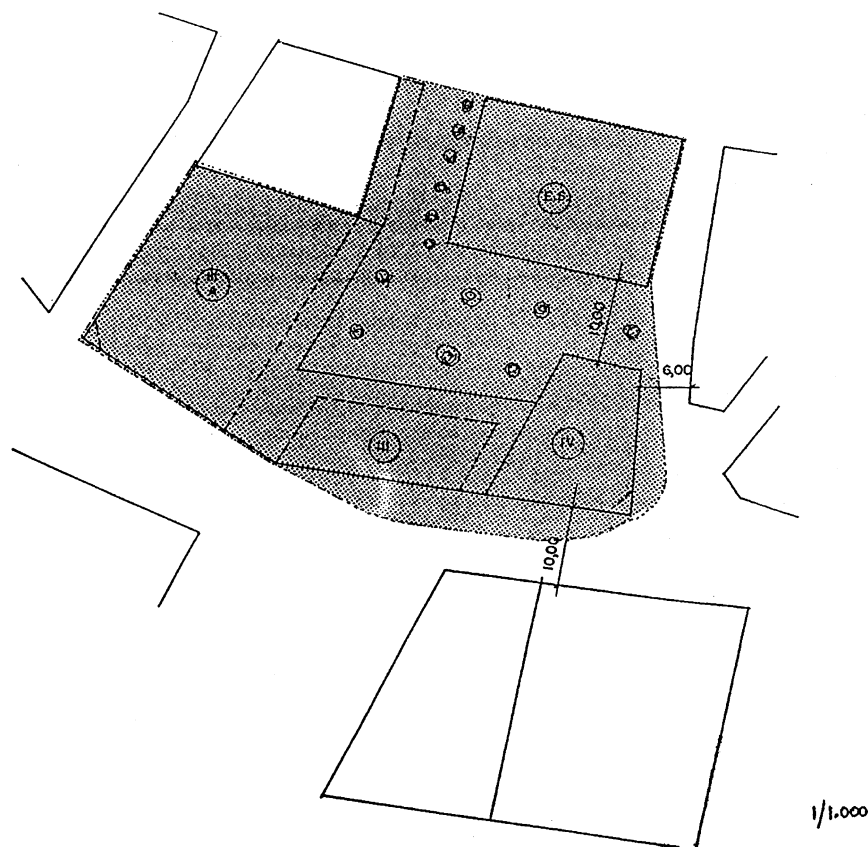
Clasificación: SUELO URBANO Superficie: 5.000 m² Edificabilidad y alturas: Las existentes. Número de viviendas: 27 máximo. Uso: Vivienda unifamiliar. Cesión obligatoria y gratuita de los viales. Urbanización a cargo de los promotores. Ordenanza: Zona de Ensanche.

— UNIDAD DE ACTUACION (UA-7). «COMILLAS»

Clasificación: Suelo urbano. Superficie: 2.696 m². Uso: Residencial posibilidad de locales comerciales. Edificabilidad: 1,2 m²/m². (2.696 x 1,2 = 3.235,20 m² construidos). Edificio singular (E.S.) y espacios libres de cesión Obligatoria y gratuita.

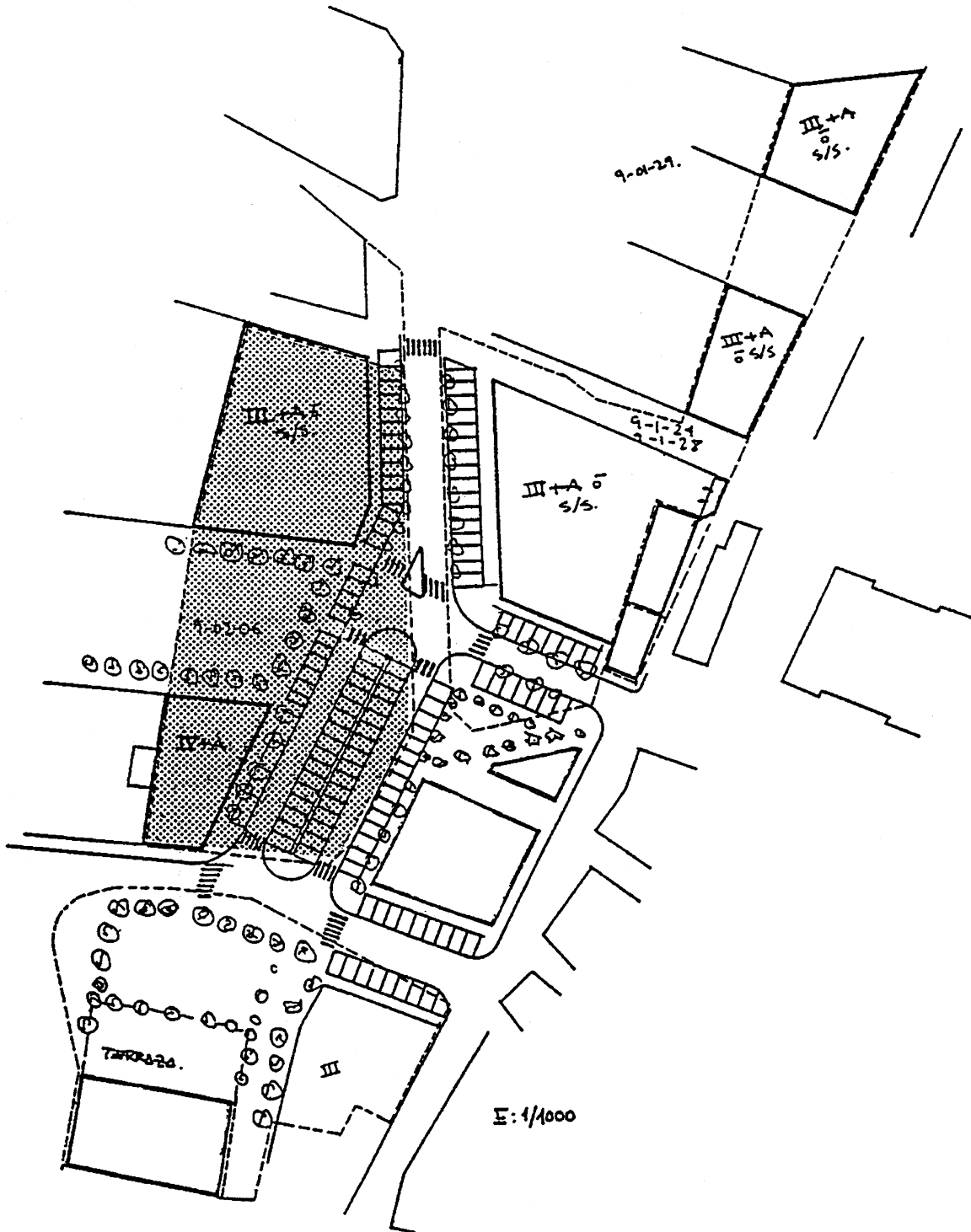
NORMAS:

- Las cotas marcadas en planos son mínimas.
- Las alineaciones pueden cambiar sensiblemente de las que figuran en plano adjunto al estudio de detalle. (De igual manera el de los pasajes).
- Los soportales deberán tener el mismo tratamiento en toda la unidad de actuación.
- Las fachadas a la plaza resultante serán iguales (misma tipología de huecos y tratamiento de fachada).
- Se prohíbe el ladrillo visto, plaquetas cerámica y aluminio anodizado en su color.
- Las alturas que sobren para albergar la edificabilidad permitidas serán desechadas manteniendo siempre un mínimo de III.
- La urbanización de la plaza se realizará al margen de la promoción. (Existe convenio).
- La promoción realizará los servicios urbanos necesarios para la dotación de sus edificios.
- Se creará un número de plazas de garaje del 50% del número de viviendas, albergadas en los edificios.



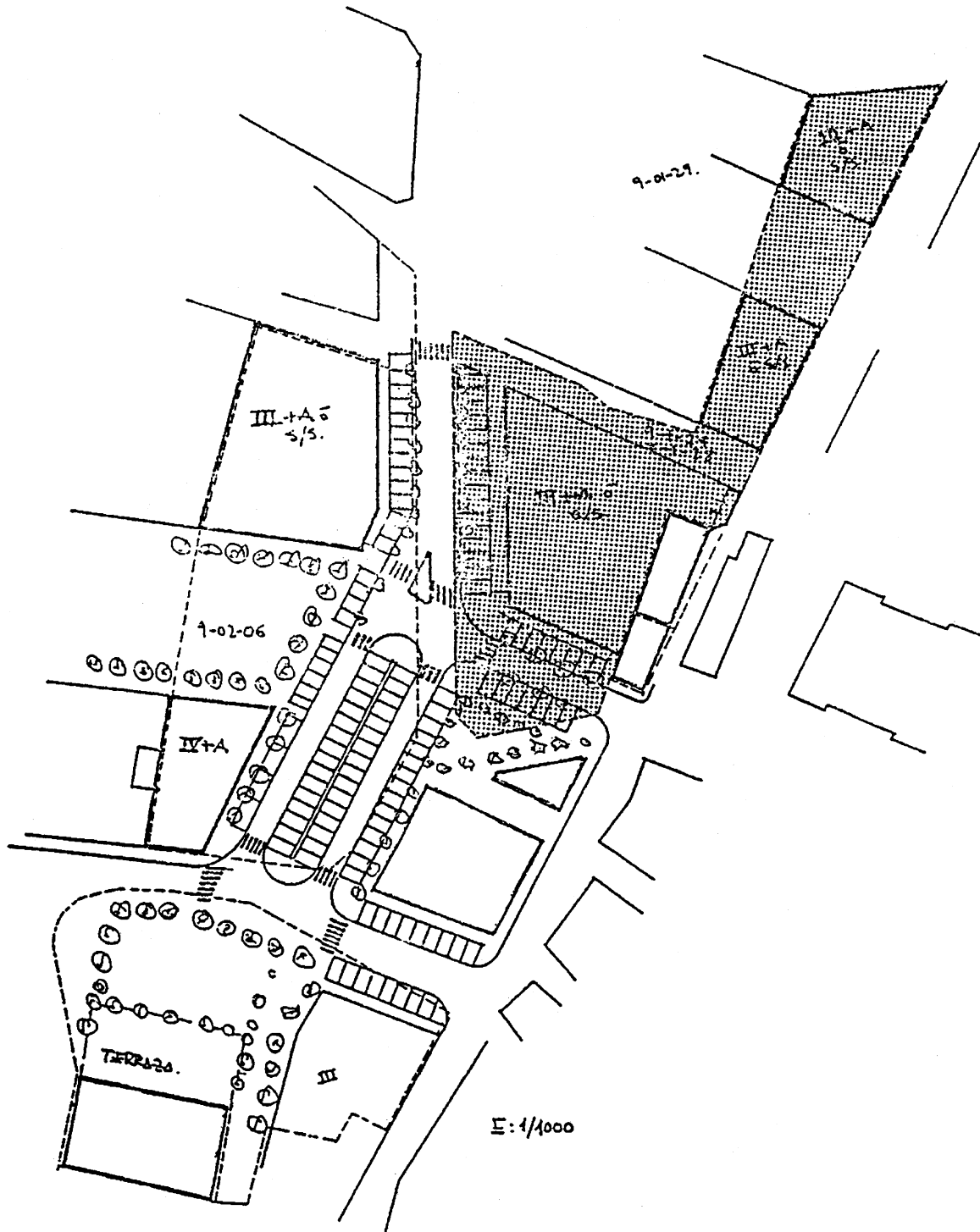
— UNIDAD DE ACTUACION (UA-8.1). «ASERRADEROS-I»

Clasificación: SUELO URBANO. Finca catastral: 9-02-06. Edificabilidad: $3.240 \text{ m}^2 \times 1,2 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 3.888 \text{ m}^2$ Uso: Viviendas unifamiliares ó colectivas. Alturas y alineaciones según plano. Garajes obligatorios del 75% de las viviendas. Cesiones de viales, espacios libres y zonas de aparcamiento gratuitas. Según convenio. El semisótano no computará a efectos de superficie edificable si no superan la cota de 1 metro sobre rasante de acera. Ordenanza: Zona de Ensanche.



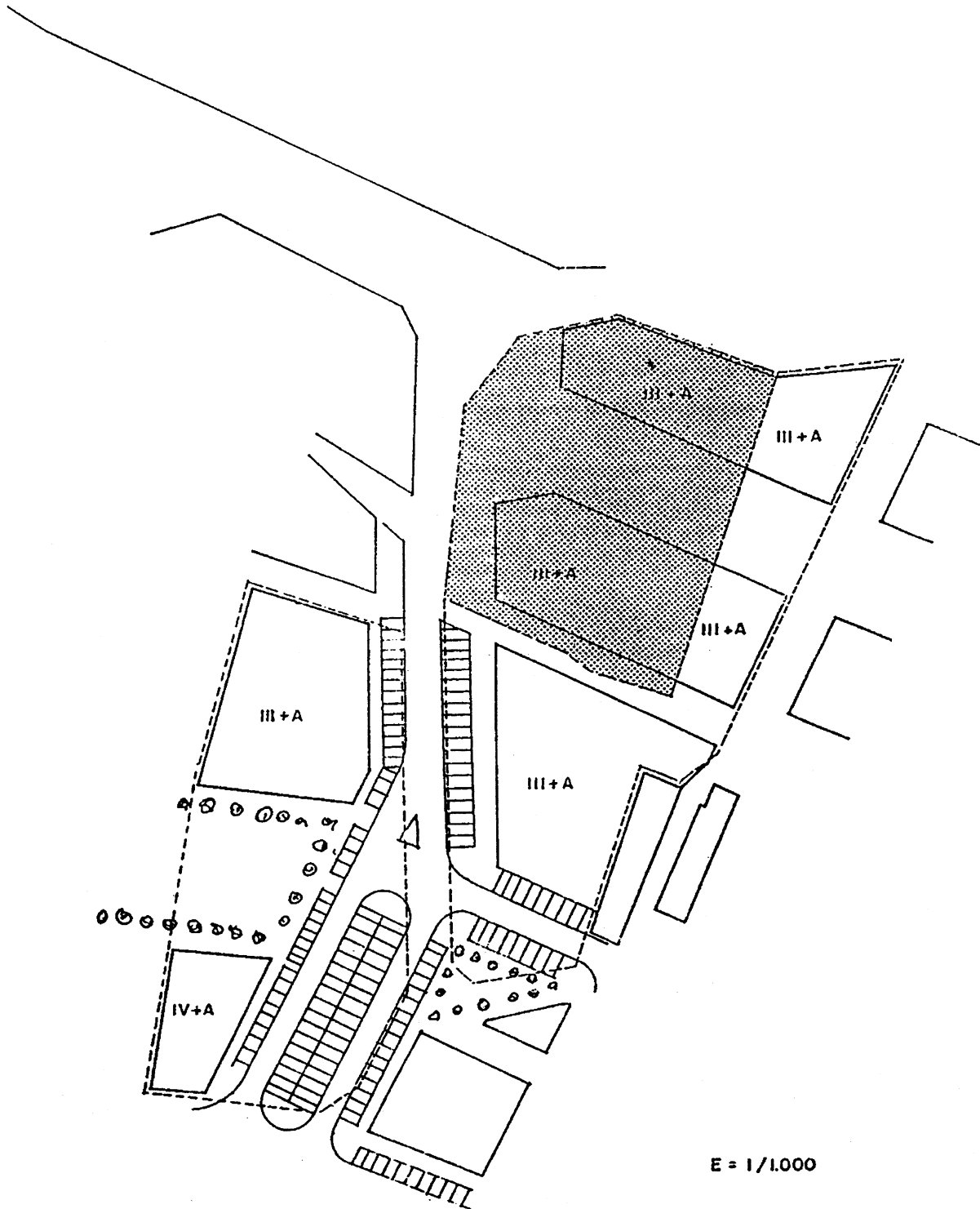
— UNIDAD DE ACTUACION (UA-8.2). «ASERRADEROS-2»

Clasificación: SUELO URBANO. Finca catastral: 9-01-24 y 28 Superficie: 3.880 m². Uso: Vivienda unifamiliares o colectivas. Alturas y alineaciones: Según plano. Garajes obligatorios del 75% de las viviendas. Cesiones de viales, espacios libres y zonas de aparcamientos gratuita. Según convenio. El semisótano no computará a efectos de superficie edificable si no superan la cota de 1 m. sobre rasante de acera. Ordenanza: Zona de Ensanche. Edificabilidad: $1,2 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 3.880 \text{ m}^2 = 4.656 \text{ m}^2$.



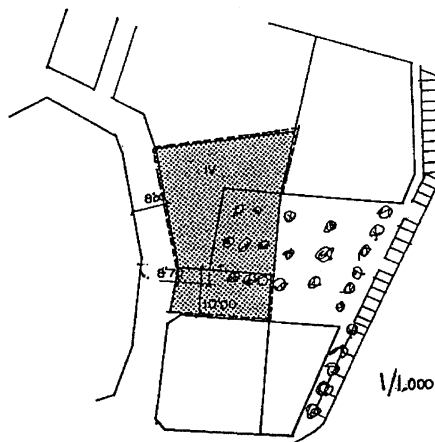
— UNIDAD DE ACTUACION (UA-8.3). «ASERRADEROS-3»

Clasificación: SUELO URBANO. Finca catastral: 9-01-29. Uso: Vivienda unifamiliares o colectivas. Alturas y alineaciones: Según plano Garajes obligatorios del 75% de las viviendas. Cesiones de viales, espacios libres y zonas de aparcamientos gratuita. El semisótano no computará a efectos de superficie edificable si no superan la cota de 1 m. sobre rasante de acera. Ordenanza: Zona de Ensanche. Edificabilidad: $1,2 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 3.480 \text{ m}^2 = 4.176 \text{ m}^2$.



— UNIDAD DE ACTUACION (UA-9). «RIO MIÑO»

Clasificación: SUELO URBANO. Superficie: 1.125 m². Uso: Residencial con posibilidad de locales comerciales. Viales y espacios libres de cesión obligatoria. Altura máxima: IV Plantas (incluida la baja). Alineaciones: Según plano. Urbanización a cargo de los promotores. Voladizos: 1/10 ancho de calle, con un máximo de 1 m. Como máximo a lo largo del 50% de sus fachadas. Garajes: numero de plazas, mínimo el 50% del número de viviendas.

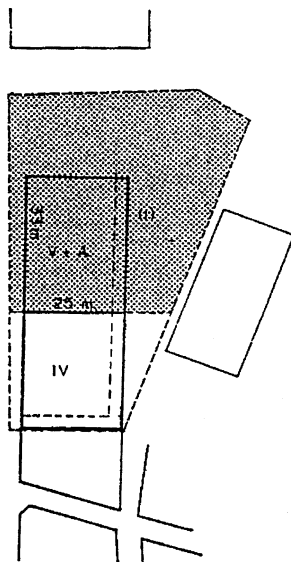


— UNIDAD DE ACTUACION UA-10). «ACCESO CENTRAL»

Clasificación: SUELO URBANO. Edificabilidad: $1,4 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 6.750 \text{ m}^2 = 9.450 \text{ m}^2$. Uso: Residencial y posibilidad de locales comerciales. Actuación por cooperación. Paso a desnivel. Ordenanza: Casco Antiguo.

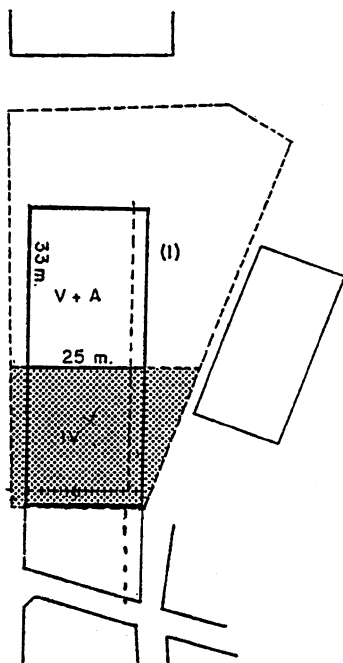
— UNIDAD DE ACTUACION (UA-11.I). «LA OLIVILLA-I»

Clasificación: SUELO URBANO. Edificabilidad: $1,8 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 2.800 \text{ m}^2 = 5.040 \text{ m}^2$. Superficie neta del solar: 825 m². Alturas: Según plano. Se podrá permitir un altillo (2/3 S) sin superar 5,50 m. altura junto con la planta baja. Atico: retranqueado 3 m. mínimo en su perímetro (1/2 S). Voladizos: Se permitirán en todo su perímetro con un máximo de 1 m de suelo. Deberá dejarse un soportal a todo lo largo de su fachada Este. Será de un mínimo de 3 m de ancho y 3,20 m. de alto. Cesión gratuita de los espacios libres y viales, según convenio. Ordenanza: Zona de Ensanche.



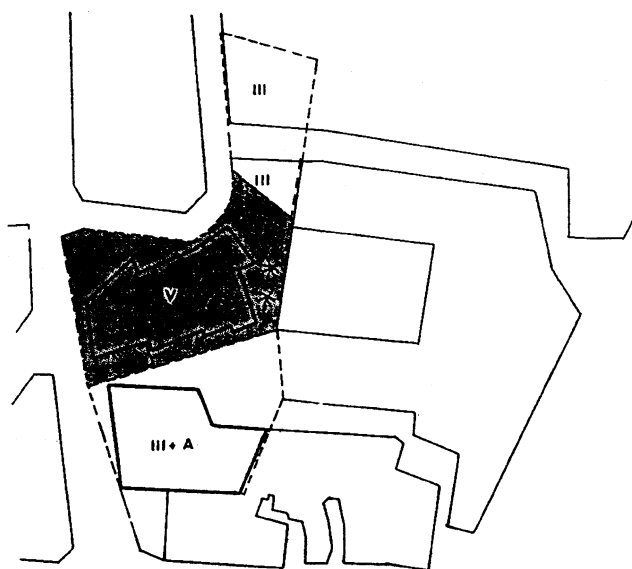
— UNIDAD DE ACTUACION (UA-11.2). «LA OLIVILLA-2»

Clasificación: SUELO URBANO. Edificabilidad: $1,8 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 928 \text{ m}^2 = 1.670 \text{ m}^2$. Uso: Residencial y posibilidad de locales comerciales. Altura máxima: Según plano adjunto. Alineaciones: Según plano adjunto. Pasaje y pórtico en fachada Este de 3 metros mínimo de ancho y fondo respectivamente. Cesión obligatoria y gratuita de viales y espacios libres. Ordenanza de zona de Ensanche.



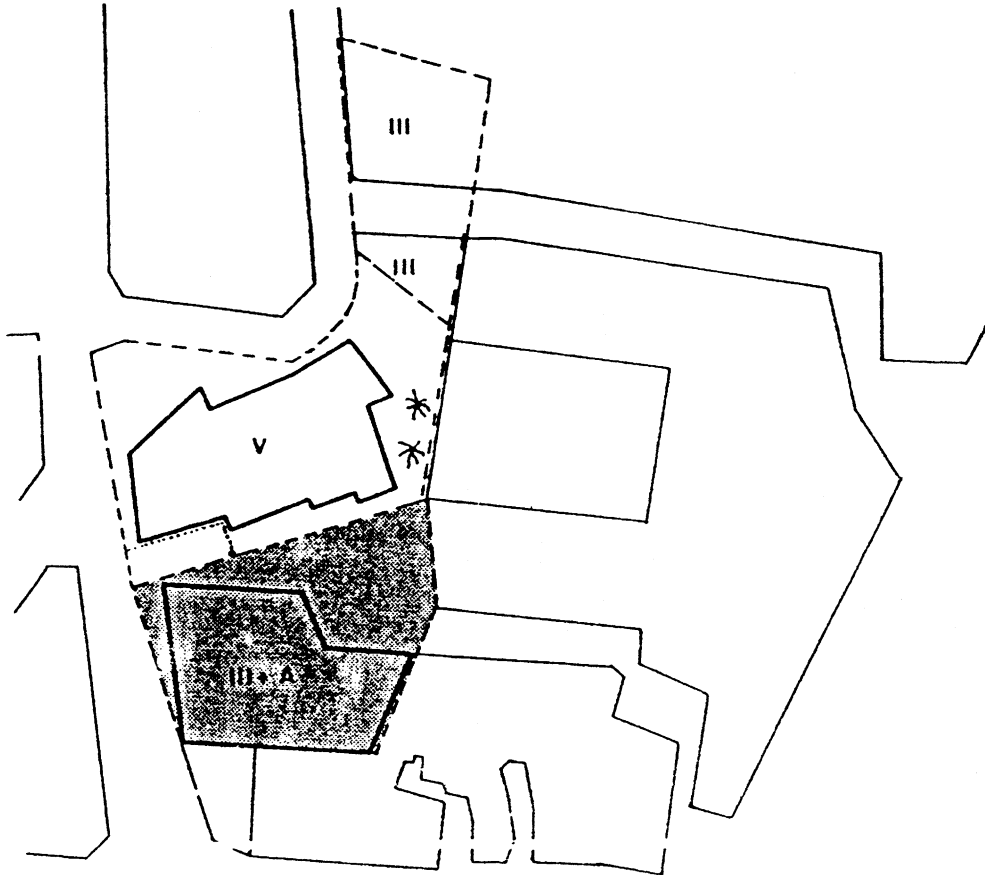
— UNIDAD DE ACTUACION (UA-12.1). «EL HIGUER-1»

Clasificación: SUELO URBANO. Edificabilidad: $2 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 1.350 \text{ m}^2 = 2.700 \text{ mm}^2$. Solar neto: 650 m². Alturas máximas: Según plano Voladizos: 1/10 ancho de calle si ésta es igual o mayor de 6 m. sin superar 1 m. Cesión gratuita de los espacios libres según convenio. Ordenanza: Zona de Ensanche.



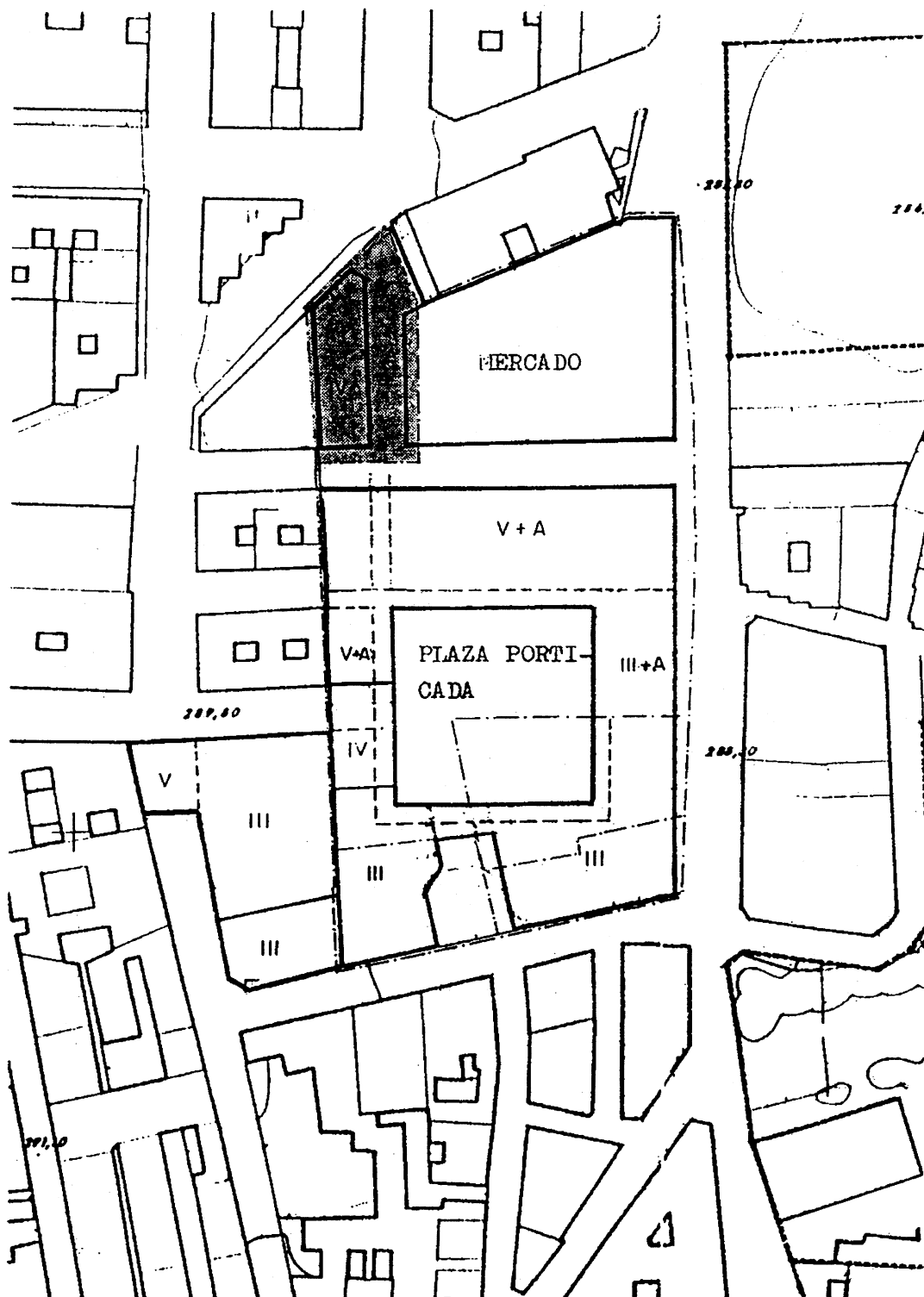
— UNIDAD DE ACTUACION (UA-12.2). «EL HIGUER-2»

Clasificación: SUELO URBANO. Edificabilidad: $2 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 930 \text{ m}^2 = 1.860 \text{ m}^2$. Altura máxima: Según plano. Alineaciones: Según plano. Cesión gratuita de los viales y espacios libres. Uso: Residencial, pudiendo permanecer el uso actual de aparcamiento permitiendo por tanto su adecuación estructural, pero no edificios de planta nueva para este uso, si no es en una actuación conjunta con el uso residencial. Ordenanza: Zona de Ensanche.



— UNIDAD DE ACTUACION (UA-13.1). «FABRICA DE HARINAS PABLO LUENGO»

Clasificación: SUELO URBANO. Edificabilidad $1,8 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 522 \text{ m}^2 = 940 \text{ m}^2$. Alturas y alineaciones: Según plano. Cesión obligatoria y gratuita de viales y equipamiento. Ordenanza: Zona de Ensanche.



— UNIDAD DE ACTUACION (UA-13.2). «FABRICA DE HARINAS PABLO LUENGO-2» (GUADALUPE)

Clasificación: SUELO URBANO. Edificabilidad: $1,8 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 5.101 \text{ m}^2 = 9.182 \text{ m}^2$. Superficie neta: Según plano adjunto. Alturas y alineaciones: Según plano. Plaza porticada, con pórtico de 3 m. de fondo mínimo y altura mínima 3,20 m.

En su fachada a la calle Pablo Luengo quedará diáfana la planta baja desde los pórticos laterales, permitiéndose únicamente la ocupación de ella por los elementos necesarios para ubicar portales y elementos de comunicación vertical, así como espacios destinados a albergar instalaciones, sin que esta superficie supera la cuarta parte de su superficie ni la cuarta parte del frente a la plaza en esta calle, y remetidos de línea de fachada.

Los pasajes tendrán como mínimo las mismas dimensiones que los pórticos.

Se hace necesario en Estudio Previo de fachadas, volúmenes y trata miento exterior.

Se prohíbe el ladrillo visto en fachadas en conjunto con las Unidades de Actuación colindantes.

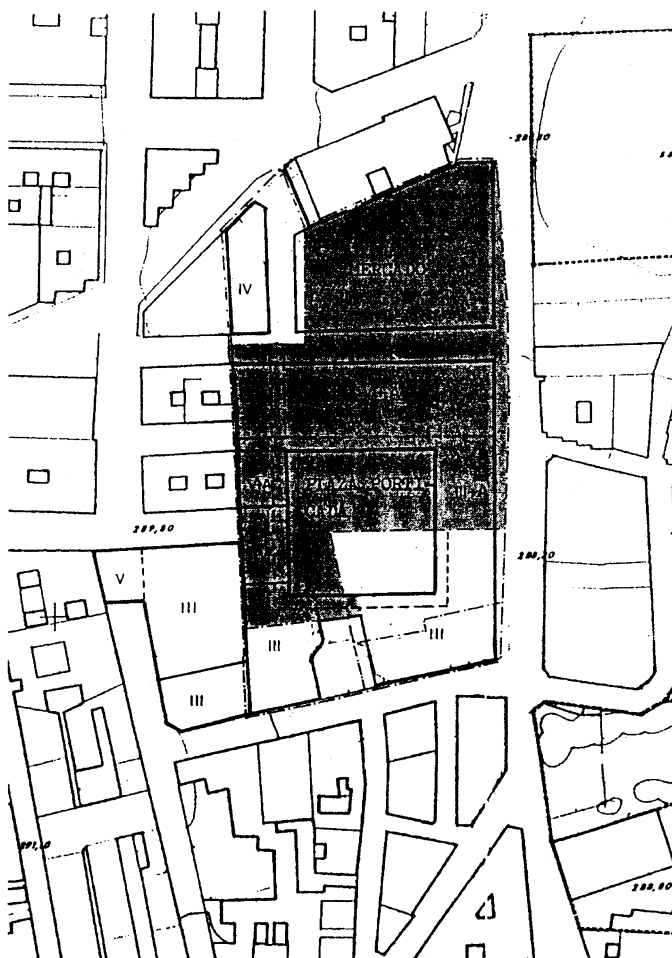
La cubierta será inclinada y de teja curva con pendiente máxima de 30° . Caso de que ésta fuese plana deberá existir una primera línea de 3 m. de ancho de cubierta inclinada y teja curva.

El uso será el de viviendas unifamiliares o colectivas con posibilidad de locales comerciales en planta baja ó edificio comercial.

Los áticos donde se permitan estarán retranqueados en línea de 30° y se situarán bajo cubierta o con peto en las condiciones antes mencionadas.

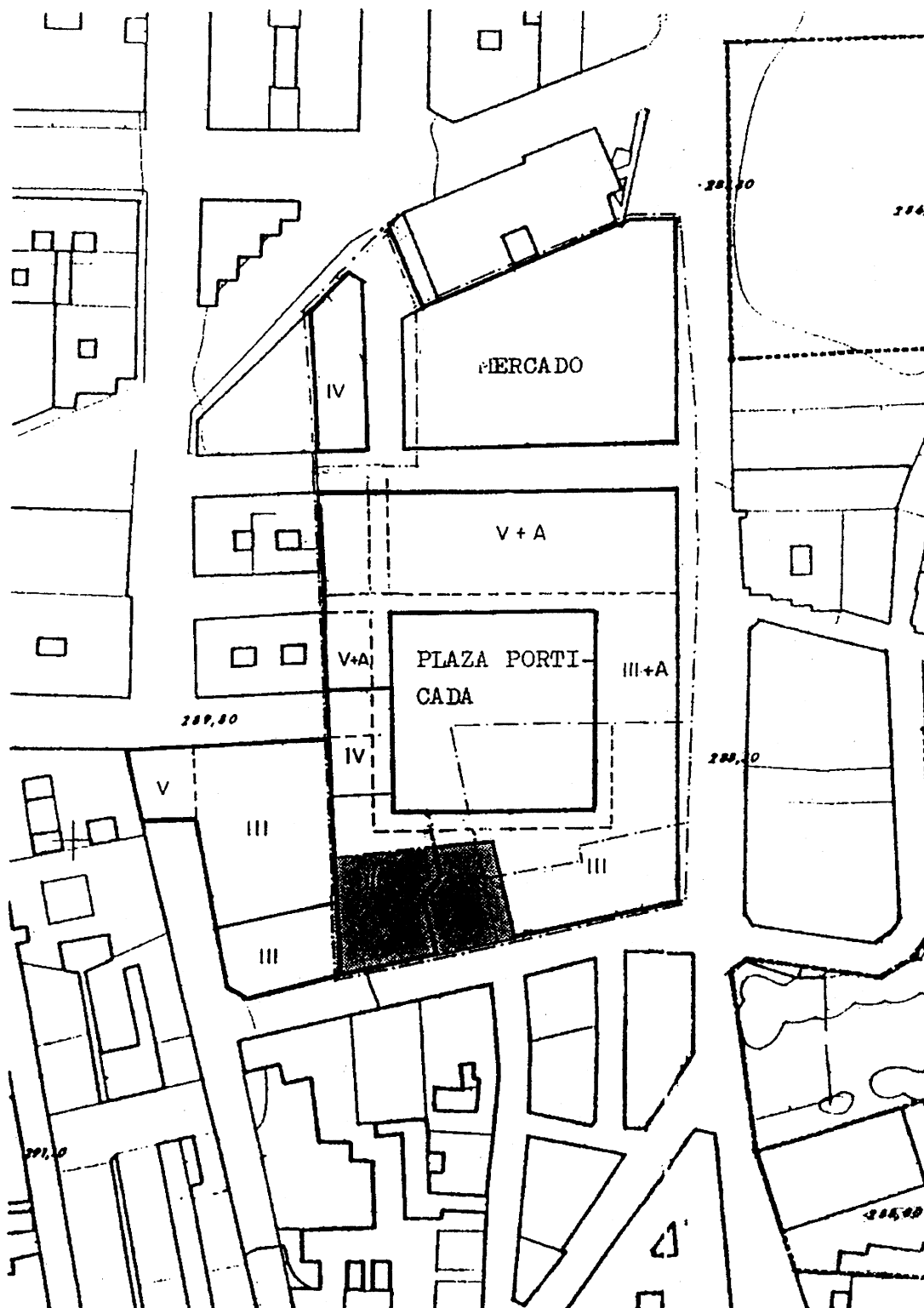
— UNIDAD DE ACTUACION (UA-13.2). «FABRICA DE HARINAS PABLO LUENGO -2» (GUADALUPE)

Cesión gratuita de los espacios destinados a viales, plazas, espacios libres y equipamientos: Según convenio. La ordenanza será la de Zona de Ensanche en aquello que no contradiga lo antes expuesto.



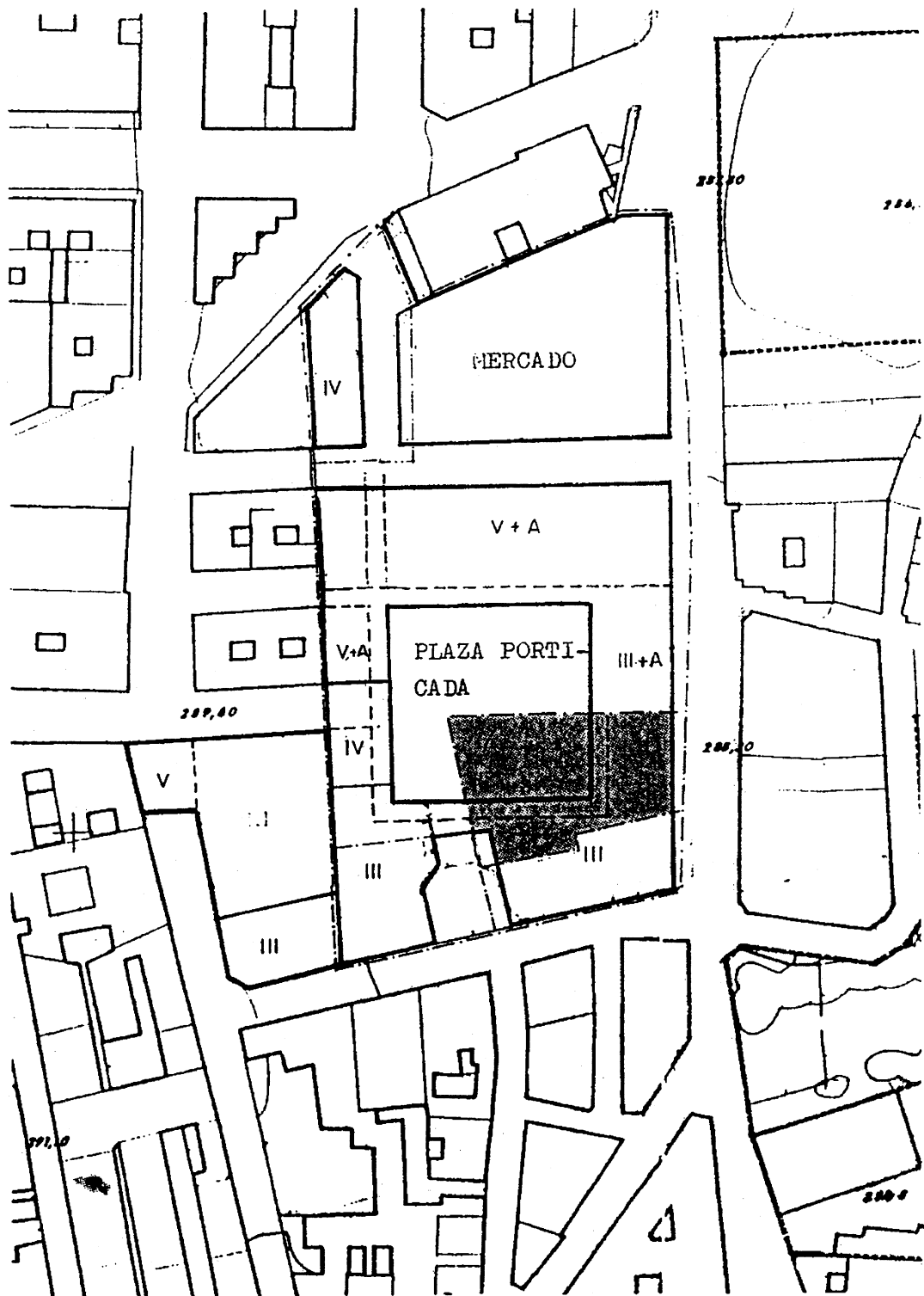
— UNIDAD DE ACTUACION (UA-13.3). «FABRICA DE HARINAS PABLO LUENGO-3» (GUADALUPE)

Clasificación: SUELO URBANO. Altura máxima y alineaciones: Según plano. Cesión gratuita para viales. Estudio previo del conjunto de la plaza. Pórtico a la plaza de 3 m. mínimo de fondo. Uso: Residencial con posibilidad de locales comerciales. Ordenanza: Zona de Ensanche. Edificabilidad $1,8 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 420 \text{ m}^2 = 756 \text{ m}^2$.



— UNIDAD DE ACTUACION (UA-13.4). «FABRICA DE HARINAS PABLO LUENGO-4» (GUADALUPE)

Clasificación: SUELO URBANO. Altura máxima y alineaciones según plano, pudiendo permitirse en la calle Pablo Luengo en la planta baja al colocar el núcleo de escalera y portal sin llegar a la alineación, siempre y cuando no supere la tercera parte de su longitud de fachada a la plaza, ni su superficie. Cesión obligatoria y gratuita de viales y espacios libres (plaza). Estudio previo conjunto de la plaza. Ordenanza: Zona de Ensanche. Edificabilidad: $771 \text{ m}^2 \times 1,8 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 1.388 \text{ m}^2$.



—UNIDAD DE ACTUACION (UA-14). «RESIDENCIA DE ANCIANOS)»

Clasificación: SUELO URBANO. Sistema de actuación: por compensación. Uso: Residencial con posible local comercial. Cesión gratuita viales y zonas libres. Altura máxima: 3 plantas. Alineaciones: Según planos. Ordenanza: Zona de Ensanche. Urbanización por contribuciones especiales. Edificabilidad: $1.800 \text{ m}^2 \times 1,6 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 2.880 \text{ m}^2$.

— UNIDAD DE ACTUACION (UA-15). «TRASERAS DEL INSTITUTO)»

Clasificación: SUELO URBANO. Superficie: 12.000 m². Altura máxima: 3 plantas. Uso: Residencial y posibilidad de local comercial en planta baja. Ordenanza: Zona de Ensanche. Creación de plaza pública. Urbanización: por contribuciones especiales.

— UNIDAD DE ACTUACION (UA-16). «MARCHA VERDE)»

Clasificación: SUELO URBANO. Edificabilidad y alturas: Las actuales. Número de viviendas: 16 máximo. Urbanización a cargo del promotor. Cesión de franja entre carreteras.

— UNIDAD DE ACTUACION (UA-17.1). «PETUNIA-1)»

Clasificación: SUELO URBANO. Altura máxima: 4 plantas y ático (como consecuencia del convenio firmado). A causa del desnivel la planta baja podrá desdoblarse en dos, con fines comerciales. La altura máxima de cornisa en el punto de más alta cota será de 16 m. El ático podrá convertirse en planta completa si existe un retranqueo mínimo de 3 m. respecto a la línea de fachada de la planta baja. Todo ello sin superar la edificabilidad permitida. Uso: Residencial con locales comerciales. Garajes: Un mínimo del 50% del número de viviendas. Cesión gratuita de los terrenos de viales. Edificabilidad: $2.850 \text{ m}^2 \times 3 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 8.550 \text{ m}^2$.

— UNIDAD DE ACTUACION (UA-17.2). «PETUNIA-2)»

Clasificación: SUELO URBANO. Superficie: 3.900 m². Edificabilidad: La actual. Uso: Residencial con locales comerciales. Ordenanza: Zona de Ensanche. Altura máxima: 3 plantas. Máximo 24 viviendas. Espacio libre de carácter privado. Urbanización a cargo de los promotores.

— UNIDAD DE ACTUACION (UA-18.1). «LA SERRADILLA)»

Clasificación: SUELO URBANO. Uso: Residencial, con viviendas unifamiliares y colectivas, con posibilidad de locales. Altura máxima: 3 plantas. Cesión obligatoria y gratuita de los viales y espacios libres. Urbanización: a cargo de los promotores. Ordenanza: Zona de Ensanche. Existe convenio. Edificabilidad: $5.000 \text{ m}^2 \times 1,7 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 8.500 \text{ m}^2$.

UNIDAD DE ACTUACION (UA-18.2). «LA SERRADILLA-2)»

Clasificación: SUELO URBANO. Uso: Viviendas unifamiliares. Altura máxima: 3 plantas. Cesión obligatoria y gratuita de los terrenos destinados a viales. Podrán actuar cada propietario por separado. Ordenanza: Zona viviendas unifamiliares. Edificabilidad: $4.000 \text{ m}^2 \times 1,7 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 6.800 \text{ m}^2$.

— UNIDAD DE ACTUACION (UA-19). «NUCLEAR)»

Clasificación: SUELO URBANO. Uso: Viviendas unifamiliares. Altura máxima: 2 plantas y posible aprovechamiento bajo cubierta. Cesiones obligatorias y gratuitas para viales. Ordenanza: Zona de viviendas unifamiliares. Edificabilidad: $2.800 \text{ m}^2 \times 0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 980 \text{ m}^2$.

— UNIDAD DE ACTUACION (UA-20). «CARRETERA DE VALDEHUNCAR»

Clasificación: SUELO URBANO. Uso: Viviendas unifamiliares. Altura máxima: 2 plantas y posible aprovechamiento bajo cubierta. Cesión obligatoria y gratuita de viales y zona verde. Ordenanza: Zona de viviendas unifamiliares. Edificabilidad: $6.400 \text{ m}^2 \times 0,5 \text{ m}^2 = 3.200 \text{ m}^2$.

— UNIDAD DE ACTUACION (UA-21). «CASA DE LA CULTURA»

Clasificación: SUELO URBANO. Superficie: 443 m². Altura máxima: 2 plantas y posible aprovechamiento bajo cubierta. Cesión gratuita para viales y espacios libres. Alineación: Según planos. Ordenanza: Zona de Casco Antiguo.

— UNIDAD DE ACTUACION (UA-22). «LA BAMBA»

Clasificación: SUELO URBANO. Superficie: 19.550 m². Uso: Residencial unifamiliar (aisladas, pareadas y adosadas). N.º de viviendas: 20 viviendas por Ha. Edificabilidad: 0,5 m²/m² (edificación principal más la auxiliar). Cesión obligatoria y gratuita de viales, espacios libres y equipamientos. Fachadas enfoscadas y pintadas en tonos claros. Cubierta de teja árabe o similar. Se admiten zócalos de piedra o fachadas totales o parciales con este material. Podrá el Ayuntamiento denegar licencia a aquellos proyectos que atenten al buen gusto o resulten extravagantes o impropios del emplazamiento. Parcela mínima 730 m² Ocupación máxima: el 25% de la parcela. Altura máxima: 2 plantas y 7 m. de altura de cornisa, pudiendo aprovecharse bajo cubierta. Construcciones auxiliares: Se admitirán construcciones auxiliares con una ocupación máxima del 2% de la parcela y una altura máxima de 4 m. Estas construcciones sólo podrán ser destinadas a garaje, leñera o trastero, al servicio exclusivo de la propia parcela. Podrán ser aisladas o adosadas a la edificación auxiliar pero manteniendo los retranqueos especificados. Separación de edificios: 5 m. a la línea oficial de la calle. 2 m. a los restantes linderos. Cerramiento: Podrá ser de materia opaca hasta una altura de 0,40 m. y el resto hasta 1,60 m. de setos o elementos en forma de celosía. Ordenanza: En lo no expuesto anteriormente, se guiará por la de zona de viviendas unifamiliares.

— UNIDAD DE ACTUACION (UA-23). «LAS MINAS»

Clasificación: SUELO URBANO. Propiedad municipal. Actuación por parte de la administración. Derribo de las viviendas existentes y edificación de otras con el fin de realojar a los inquilinos. Uso: Residencial, espacios libres y equipamiento general o con fines comerciales. Edificabilidad: $10.900 \text{ m}^2 \times 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 3.270 \text{ m}^2$. Alturas; III (Baja incluida).

— UNIDAD DE ACTUACION (UA-24). «LAS VEGAS»

Clasificación: SUELO URBANO. Superficie: 1.000 m². Altura máxima: 2 plantas. Uso: Comerciales y Actividades. Alineaciones: Según planos. Actuación: Compensación.

UNIDAD DE ACTUACION (UA-25). «POBLADO CENTRAL NUCLEAR»

Clasificación: SUELO URBANO. Superficie: 80.000 m². Edificabilidad y volumen: Los mismos que existen en la actualidad. N.º de viviendas: Las mismas que existen en la actualidad. Deberán abrirse los pasos peatonales que se indican en plano 1/2.000. Los aparcamientos y espacios públicos serán de uso público, si así lo estimase el Ayuntamiento para cubrir las necesidades del entorno.

— UNIDAD DE ACTUACION (UA-26). «HIERBA BUENA»

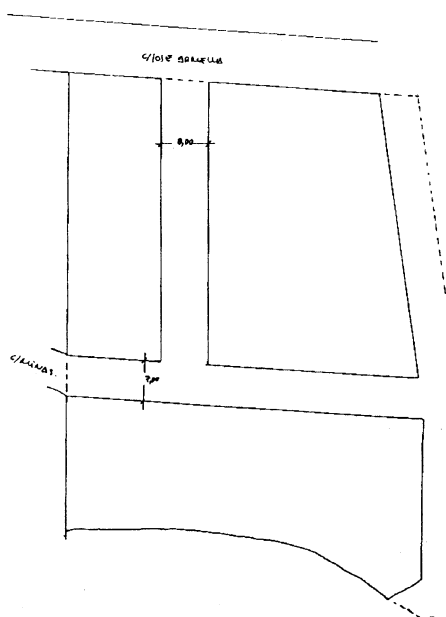
Suelo Urbano. Residencial con posibilidad de locales comerciales. Altura máxima: III (baja incluida) y ático en compensación por la superficie cedida para la apertura de la calle hierbabuena.

— UNIDAD DE ACTUACION (UA-27). «CALLE DEL COLECTO»

Clasificación: SUELO URBANO. Superficie: 238 m². Alturas máximas: 3 plantas y ático retranqueado. Edificabilidad: No sobrepasará en línea de 30.º Ordenanza: Zona Casco Antiguo. Existe convenio. Uso: Viviendas colectivas con posibilidad de locales comerciales.

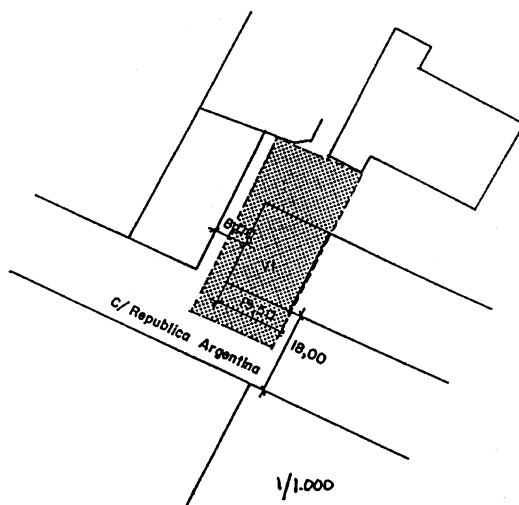
— UNIDAD DE ACTUACION (UA-28). «EL MOLINILLO»

SUELO URBANO. Cesión de calles. Reparcelación. Altura máxima: 111 plantas (baja incluida). Ordenanzas de Zona de unifamiliares. Alineaciones: Según plano adjunto. Edificabilidad: $5.500 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 8.250 \text{ m}^2$.



— UNIDAD DE ACTUACION (UA-29). «REPUBLICA ARGENTINA»

Clasificación: SUELO URBANO. Superficie: 887 m². Superficie de ocupación máxima: 318 m². Número máximo de plantas: VI (incluida la baja). Alineaciones: Según plano. Voladizos: 1/10 ancho de calle con máximo de 1 m. Como máximo en el 75% de las fachadas. Garajes: número de plazas, mínimo el 50% del número de viviendas. Cesión gratuita de los viales. Urbanización a cargo de los promotores. Existe convenio.

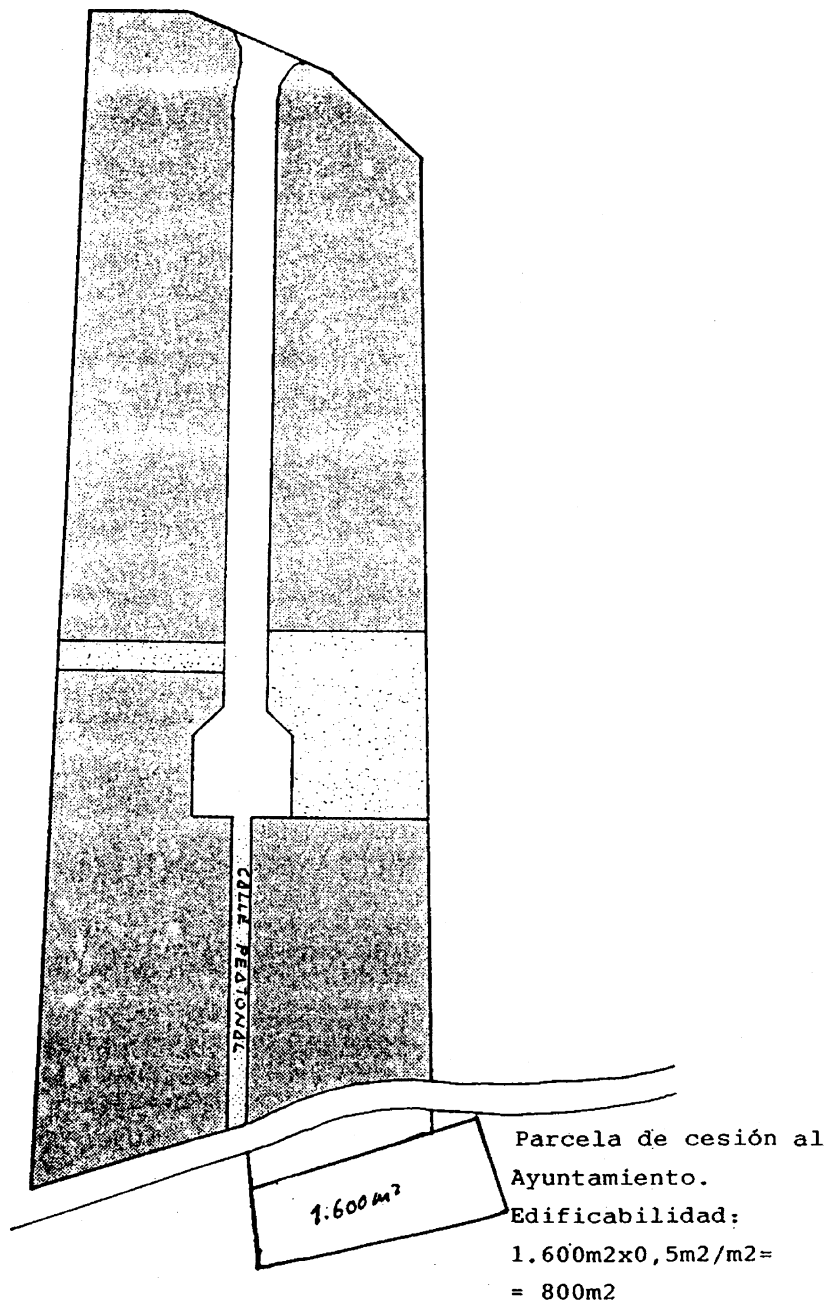


— UNIDAD DE ACTUACION (UA-30). «GENARO CAJAL»

Clasificación: SUELO URBANO. Altura máxima: 3 plantas, con la posibilidad de ático como compensación de alineaciones. Alineaciones: Retranqueo de 3 m. en calle Genaro Cajal. Cesión gratuita del terreno afectado por la nueva alineación. Reparcelación entre ambos propietarios. Superficie: 566 m².

— UNIDAD DE ACTUACION (UA-31). «LA BAMBA CENTRO»

SUELO URBANO. Superficie: 11.700 m². Uso: Residencial aislada. N.º de viviendas: Máximo 20 viv/Ha. Edificabilidad: 0,5 m²/m² sobre parcela neta. Altura máxima: 2 plantas (baja incluida). Ocupación máxima de parcela. 25%. Parcela mínima: 400 m². Cesión de viales, zona verde y parcela edificable de 1.600 m².



— UNIDAD DE ACTUACION (UA-32). «RIO-TINTO 1»

SUELO URBANO. Uso: Alternativo: Residencial o Actividades. (El uso será uno u otro). Residencial: Edificabilidad: $5.581 \text{ m}^2 \times 1 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 5.581 \text{ m}^2$. Ocupación máxima: 70% de la superficie bruta. Altura máxima: 111 plantas (baja incluida). Actividades: Edificabilidad: $5.581 \text{ m}^2 \times 0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 3.907 \text{ m}^2$. Ocupación máxima: 70% de la sup. bruta. Altura máxima: 11 plantas u 8 metros. Existe convenio. La urbanización a cargo del promotor. P.E.R.I.

— UNIDAD DE ACTUACION (UA-33). «RIO-TINTO 2» SUELO URBANO

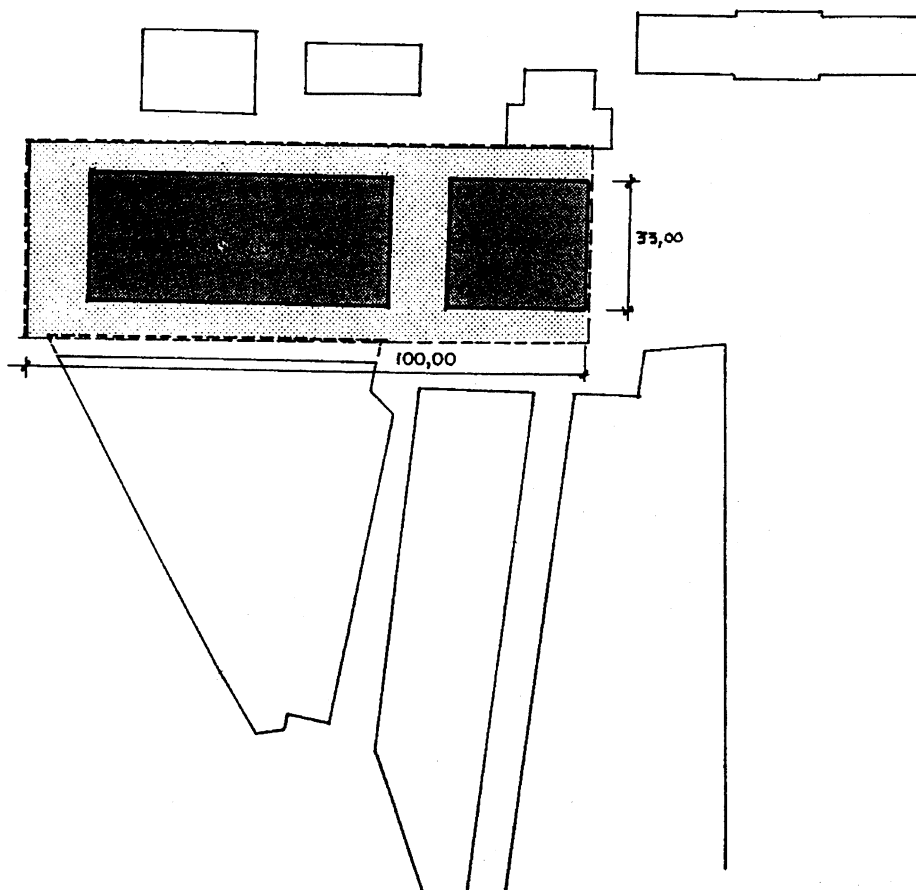
Uso: Residencial unifamiliar o colectiva. Altura máxima: 111 plantas (baja incluida). Ocupación máxima: 70% de la parcela bruta. Propiedad municipal. (Existe convenio con Explosivos Río-Tinto) P.E.R.I. Edificabilidad: $5.147 \text{ m}^2 \times 2 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 10.294 \text{ m}^2$.

— UNIDAD DE ACTUACION (UA-34) «RENFE-1»

SUELO URBANO. Uso: Residencial unifamiliar o colectiva. Ocupación máxima: 70% de la parcela bruta. Altura máxima: 111 (baja incluida). La urbanización a cargo del promotor. Existe convenio con Renfe. P.E.R.I. Edificabilidad: $1.976 \text{ m}^2 \times 1 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 1.976 \text{ m}^2$.

— UNIDAD DE ACTUACION (UA-35)«RENFE-2»

SUELO URBANO. Uso: Residencial, unifamiliar o colectiva en edificio de 111 plantas y colectiva en edificio de IV. Urbanización a cargo de los promotores. Cesión gratuita de viales. Existe convenio con Renfe. Edificabilidad: $3.300 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 4.950 \text{ m}^2$.



6. TITULO SEXTO.— NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

6.1. CAPITULO PRIMERO.— CONDICIONES DE LOS USOS E INTENSIDADES GENERALES

Las condiciones de edificación para cada uno de los sectores establecidos, cuyo desarrollo corresponde a los planos parciales, son las siguientes:

— Los Polígonos son indicativos, pudiendo variar según indique el Plan Parcial.

— La Ordenación que figura en plano 1/2.000 es orientativa pudiendo variarlas sensiblemente el Plan Parcial, sin variar los sistemas generales.

SECTOR 1-1a ANGUSTIAS SUR. 1a

Edificabilidad: $18.690 \text{ m}^2 \times 0,65 \text{ m}^2 = 12.149 \text{ m}^2$. Uso: Viviendas unifamiliares colectivas con comerciales. Altura máxima: Vivienda unifamiliar: 2 plantas con posible aprovechamiento bajo cubierta. Vivienda colectiva: 3 plantas. N.º de viviendas: 35 viv/Ha.

Sistema de actuación:

El sistema de actuación será por Cooperación, salvo que los propietarios que junten el 60% de la superficie del sector prefieran realizarlo por Compensación y se comprometan a realizar el Plan Parcial en los 2 primeros años del primer cuatrienio e iniciar la urbanización en este mismo cuatrienio.

SECTOR 1-1b ANGUSTIAS SUR. 1b

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO. N.º máximo de viviendas: 35 viviendas/Ha. Uso: Unifamiliar y/o colectiva. Altura máxima: 2 plantas con posible aprovechamiento bajo cubierta, en viviendas unifamiliares y tres plantas en colectiva. Existe convenio. Edificabilidad: $18.405 \text{ m}^2 \times 0,65 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 11.963 \text{ m}^2$.

SECTOR 1-2 ANGUSTIAS SUR. 2 (LA FLORIDA)

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO. Usos: Viviendas unifamiliares o colectivas con comerciales. N.º de viviendas: 35 viv/Ha. Altura máxima: Vivienda unifamiliar: 2 alturas y posible aprovechamientos bajo cubierta. Vivienda colectiva: 3 alturas. Edificabilidad: $18.000 \text{ m}^2 \times 0,65 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 11.700 \text{ m}^2$. Existe convenio. Sistema de actuación: Compensación.

SECTOR 1-3A ANGUSTIAS SUR. 3A

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO. Usos: Viviendas unifamiliares o

colectivas con comerciales. N.º de viviendas: 35 viv/Ha. Altura máxima: Vivienda unifamiliar: 2 alturas y posible aprovechamiento bajo cubierta. Vivienda colectiva: 3 alturas. Edificabilidad: $20.000 \text{ m}^2 \times 0,65 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 13.000 \text{ m}^2$.

El sistema de actuación será por Cooperación, salvo que los propietarios que junten el 60% de la superficie del sector prefieran realizarlo por Compensación y se comprometan a realizar el Plan Parcial en los 2 primeros años del primer cuatrienio e iniciar la urbanización en este mismo cuatrienio.

SECTOR 1-3B ANGUSTIAS SUR 3B

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO. Usos: Viviendas unifamiliares o colectivas con comerciales. N.º de viviendas: 35 viv/Ha. Altura máxima: Vivienda unifamiliar: 2 alturas y posible aprovechamiento bajo cubierta. Vivienda colectiva: 3 alturas. Edificabilidad: $15.400 \text{ m}^2 \times 0,65 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 10.010 \text{ m}^2$.

El sistema de actuación será por Cooperación, salvo que los propietarios que junten el 60% de la superficie del sector prefieran realizarlo por Compensación y se comprometan a realizar el Plan Parcial en los 2 primeros años del primer cuatrienio e iniciar la urbanización en este mismo cuatrienio.

SECTOR 1-4 ANGUSTIAS SUR. 4 (LA MINA)

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO. Uso: vivienda unifamiliar o colectiva con comerciales. Altura máxima: Viviendas unifamiliares: 2 alturas y posible aprovechamiento bajo cubierta. Viviendas colectivas: 4 plantas. N.º de viviendas: 35 viv/Ha. Edificabilidad: $28.640 \text{ m}^2 \times 0,65 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 18.616 \text{ m}^2$. Existe convenio. Equipamiento: Ferial y espacio polivalente. Sistema de actuación: Compensación.

SECTOR 1-5 ANGUSTIAS SUR. 5

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO. Usos: Viviendas unifamiliares o colectivas con bajo comercial. N.º de viviendas: 35 viv/Ha. Altura máxima: Vivienda unifamiliar: 2 plantas con posible aprovechamiento bajo cubierta. Vivienda colectiva: 3 plantas. Edificabilidad: $22.320 \text{ m}^2 \times 0,65 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 14.508 \text{ m}^2$. Cesiones correspondientes a Plan Parcial.

El sistema de actuación será por Cooperación, salvo que los propietarios que junten el 60% de la superficie del sector prefieran realizarlo por Compensación y se comprometan a realizar el Plan Parcial en los 2 primeros años del primer cuatrienio e iniciar la urbanización en este mismo cuatrienio.

SECTOR 2.— LAS ANGUSTIAS NORTE

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO. P1-P2-P3. N.º de viviendas: 35 a 40 viv/Ha. Equipamiento Zonas verdes. Uso: Residencial unifamiliar. Alturas: 3 plantas. Edificabilidad: $26.650 \text{ m}^2 \times 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 13.325 \text{ m}^2$. P1-9.750 m². P2-10.800 m². P3-6.000 m². Edificabilidad vivienda: $13.113 \text{ m}^2 \times 0,2 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 2.623 \text{ m}^2$. N.º de viviendas: 10 a 15 viv/Ha. Uso: Viviendas unifamiliares, máximo 3 plantas. Uso: Actividades, máximo 2 plantas. Edificabilidad Actividades: $13.113 \text{ m}^2 \times 0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 5.245 \text{ m}^2$.

El sistema de actuación será por Cooperación, salvo que los propietarios que junten el 60% de la superficie del sector prefieran realizarlo por Compensación y se comprometan a realizar el Plan Parcial en los 2 primeros años del primer cuatrienio e iniciar la urbanización en este mismo cuatrienio.

SECTOR 3.— EL POZÓN

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO. P1 - P2 - P3 - P4 - P5. Edificabilidad: $21.315 \text{ m}^2 \times 0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 17.052 \text{ m}^2$. N.º de viviendas: 55 a 60 viv/Ha. Parque del Pozón Uso: Viviendas unifamiliares o colectivas, con posibilidad de bajo comercial. Altura máxima: 3 plantas. P1-4.875 m². P2-2.050 m². P3-1.920 m². P4-1.300 m². P5-11.170 m².

El sistema de actuación será por Cooperación, salvo que los propietarios que junten el 60% de la superficie del sector prefieran realizarlo por Compensación y se comprometan a realizar el Plan Parcial en los 2 primeros años del primer cuatrienio e iniciar la urbanización en este mismo cuatrienio.

SECTOR 4.— MARQUES DE SALAMANCA

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO. P1-P2. Usos: Residencial unifamiliar o colectiva. N.º de viviendas: 55 a 60 viv/Ha. Alturas máximas: Residencial: 3 plantas. Edificabilidad: $41.400 \text{ m}^2 \times 0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 33.120 \text{ m}^2$. P1-9.520 m². P2-31.880 m².

El sistema de actuación será por Cooperación, salvo que los propietarios que junten el 60% de la superficie del sector prefieran realizarlo por Compensación y se comprometan a realizar el Plan Parcial en los 2 primeros años del primer cuatrienio e iniciar la urbanización en este mismo cuatrienio.

SECTOR 5.— EL GOCHE

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO. P1-P2. Edificabilidad: $54.700 \text{ m}^2 \times 0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 43.760 \text{ m}^2$. Usos: Residencial (unifamiliar o colectiva) Equipamiento (posibilidad de albergar la Residencia de Estudiantes si

al actual Colegio del Pozón no se le dá ese uso y posible centro educativo de enseñanzas técnicas). Alturas máximas: 3 Plantas.

El sistema de actuación será por Cooperación, salvo que los propietarios que junten el 60% de la superficie del sector prefieran realizarlo por Compensación y se comprometan a realizar el Plan Parcial en los 2 primeros años del primer cuatrienio e iniciar la urbanización en este mismo cuatrienio.

SECTOR 6.— LOS CERROS

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO. P1-P2-P3-P4-P5. N.º de viviendas: 35 viv/Ha. Espacio verde en su cota superior. Usos: Viviendas unifamiliares. Altura máxima: 2 plantas y posible aprovechamiento bajo cubierta. Máxima integración con el terreno con edificación escalonada en su caso. Edificabilidad: $88.200 \text{ m}^2 \times 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 44.100 \text{ m}^2$. P1-17.840 m². P2-26.000 m². P3-26.400 m². P4-11.560 m². P5-6.400 m². Sistema de Actuación por Cooperación.

SECTOR 7.— LA BAMBA OESTE

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO. P1-P2-P3. Edificabilidad: $21.300 \text{ m}^2 \times 0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 6.390 \text{ m}^2$. N.º de viviendas: 20 viv/Ha. Uso: Viviendas unifamiliares. P1-0,61 Ha. P2-1,0,7 Ha. P3-0,44 Ha.

El sistema de actuación será por Cooperación, salvo que los propietarios que junten el 60% de la superficie del sector prefieran realizarlo por Compensación y se comprometan a realizar el Plan Parcial en los 2 primeros años del primer cuatrienio e iniciar la urbanización en este mismo cuatrienio.

7. TITULO SEPTIMO.— NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE**7.1. CAPITULO PRIMERO.— DISPOSICIONES GENERALES****7.1.1. Concepto de suelo no urbanizable**

El suelo no urbanizable es el que debe ser sustraído al proceso urbanizador, ya sea por razones de defensa de sus valores naturales, agrarias o paisajísticas o bien por no ser necesario para la del programa urbano previsto.

7.1.2. Definición

Constituye el suelo no urbanizable los terrenos que aparecen clasificados como tal en los planos de «Clasificación del Suelo», 1:10.000.

7.1.3. Categorías y delimitación

El suelo no urbanizable se divide en dos categorías:

1. Suelo no urbanizable protegido (SNUP), que incluye los conceptos siguientes:

- Paisajístico, por razones morfológicas y visuales.
- Arbolado en razón a la cubierta arbórea existente.
- Regadío actual ó inmediato.
- Regadío futuro, en base al plan de regadío del campo Arañuelo.
- Arbolado y regadío, salvaguardando la cubierta arbórea existente.
- Cerro situado al Sur de Navalmoral.

2. Suelo no urbanizable común (SNUC), el resto del suelo no urbanizable, que incluye tanto los terrenos de utilización agraria como los de protección viaria.

La delimitación de cada uno de ellos queda expresada gráficamente en el plano de Clasificación del Suelo, escala 1:10.000.

7.1.4. Objeto

Tiene por finalidad las presentes Normas en este tipo y categoría de suelo establecer las protecciones necesarias en orden a la preservación del suelo del proceso de desarrollo urbano, así como al establecimiento de las medidas encaminadas a la defensa del medio rural.

7.1.5. Parcelaciones urbanísticas

En los suelos clasificados como no urbanizables quedan en todo caso absolutamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas de acuerdo con lo previsto en los artº 94 y 96 de la Ley del Suelo.

7.1.6. Normas de planeamiento

En todo suelo clasificado como no urbanizable, tanto protegido como común, no habrá lugar a la formación de planes que impliquen transformación de su destino propiamente agrario o forestal, ya se trate de desarrollos residenciales de baja densidad, de polígonos industriales o de otro tipo, sino solo de aquellos planes que se refieran específicamente a la protección del paisaje, medio natural o rural, de las áreas de vegetación y cultivo y de las infraestructuras.

7.1.7. Normas de trámite

Las autorizaciones al amparo de lo establecido en el artº 85.1 y los Planes Especiales, seguirán el procedimiento expresado en el artº 43 de la Ley del Suelo.

Se presentarán proyectos completos sobre toda la parcela que quede vinculada la construcción.

7.1.8. Normas de saneamiento

Los vertidos de las nuevas edificaciones no contaminarán los

terrenos colindantes ni los cursos de agua de la zona.

7.1.9. Normas ambientales

En el SNUC las peticiones de autorización para realizar edificaciones al amparo del art. 85.1 de la Ley del Suelo, deberán contener un análisis del impacto ambiental y la propuesta de las consiguientes medidas de corrección o previsión.

En el SNUP el estudio que se realice deberá justificar, además, que tales medidas garantizan la conservación de las características ambientales existentes.

Las Edificaciones se adaptarán al máximo a la topografía natural del terreno. Cuando la naturaleza de la obra justifique la realización de movimientos de tierra importantes, se suavizarán las transiciones entre los nuevos perfiles y los terrenos colindantes, evitándose los cortes bruscos, muros de contención, etc.

Se respetarán al máximo la vegetación existente. Se evitarán tales injustificaciones. Las nuevas plantaciones serán con especies autóctonas o integrantes del medio natural de la comarca, excepto en las áreas de regadío.

7.1.10. Fachadas y medianerías

Se recomienda el empleo de materiales tradicionales: piedra natural, enfoscados, revocos, etc, prohibiéndose los revestimientos de azulejos, así como otros materiales artificiales brillantes, no admitiéndose medianerías.

7.1.11. Normas sobre vallado, acceso y urbanización interior

Los vallados de parcelas, accesos y urbanización interior estarán sujetos a licencia conjuntamente con la edificación, por lo que deberá incluirse en el correspondiente proyecto técnico de la misma.

7.1.12. Condiciones de mínima edificación

Aparte de las limitaciones establecidas por el artº 85 y 86 de la L.S. y 44 del R.G.U., podrá concederse licencia a edificaciones de apoyo a la agricultura con el fin de poder almacenar herramientas y/o guarecerse de las inclemencias atmosféricas. Estas pequeñas construcciones no podrán sobrepasar los 20 m² construidos. El tipo de construcción será el adecuado a su condición con acabados honrosos y cubierta de teja árabe. Serán siempre edificaciones en planta baja, y altura libre interior no superior a los 2,60 metros. Debiendo estar suficientemente justificado.

7.2. CAPITULO SEGUNDO.— NORMAS DE EDIFICACION EN SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO (SNUP)

7.2.1. Condiciones de uso

En el suelo no urbanizable protegido (SNUP) no se podrán realizar otras construcciones que las estrictamente necesarias destinadas a explotaciones agrícolas o forestales que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes y normas del Ministerio de Agricultura, las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Se señalan como usos incompatibles para esta categoría de suelo, todos los que no expresados en el párrafo anterior, incluido el de la vivienda en todas las tipologías y usos.

7.3. CAPITULO TERCERO.— NORMAS DE EDIFICACION EN SUELO NO URBANIZABLE COMUN (SNUC)

7.3.1. Condiciones de uso

En el suelo no urbanizable común, con carácter general, se podrá autorizar los usos de que habla el artº 86 de la Ley del Suelo, y las actividades extractivas que no supongan deterioro del medio natural y del paisaje.

Pueden construirse edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en medio rural, así como aquellas construcciones destinadas a explotaciones agrícolas y ganaderas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas del Ministerio de Agricultura. En ningún caso se consideran comprendidas las instalaciones de carácter residencial.

Las correspondientes autorizaciones para edificar en este tipo y categoría de suelo, deben tramitarse de acuerdo con lo dispuesto en el artº 44 del Reglamento de Gestión Urbanística (artº 43.3 de la Ley del Suelo, Texto Refundido) siendo preciso justificar tanto la utilidad pública o en el interés social de la iniciativa cuya declaración debe seguir el trámite, así como la necesidad de su emplazamiento en medio rural.

Quedan prohibidos además los siguientes usos:

- a. Comercial.
- b. Almacenes, excepto los directamente relacionados con explotaciones agropecuaria, forestales y materias peligrosas.
- c. Oficinas.

7.3.2. Condiciones de edificación

Que se trate de edificaciones aisladas y a tales efectos el acceso

se realice por vías o fincas de carácter pecuario.

La ocupación máxima de la parcela será del 20%.

En el caso de tratarse de edificaciones cuyas actividades se hallen incluidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas deberán someterse a las condiciones y límites impuestos por el mismo. Separación mínima de edificaciones a límite del suelo urbano o urbanizable, 500 metros.

Altura máxima de una planta, salvo casos justificados (Hotel, etc...)

7.3.3. Régimen específico de la construcción de viviendas.

Pueden construirse viviendas unifamiliares para cuya autorización deben observarse las siguientes condiciones:

Tramitación a través del procedimiento previsto en el artº 43.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y artº 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

La edificación debe responder al tipo de ordenación de edificación aislada.

Parcela mínima, 2,5 Hectáreas, salvo casos justificados.

Altura máxima de la edificación, una planta, salvo casos justificados.

Retranqueos mínimos a lindes o caminos públicos, 20 metros, salvo casos justificados.

Separación mínima de viviendas a otras edificaciones habitables, 200 metros.

Separación mínima de viviendas a límite de suelo urbano o urbanizable, 500 metros.

Colores en los materiales, blanco o térreos.

Plantaciones, de especies autóctonas o habituales en la zona.

No deberán crear núcleo de población.

7.4. CAPITULO CUARTO.— CONCEPTO DE NUCLEO DE POBLACION

7.4.1. Terrenos a los que afecta

Afecta a los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, en su categoría de común.

7.4.2. Fundamentación

El suelo no urbanizable del Término Municipal de Navalmoral está en su mayor parte ocupado por pastos y monte alto, en régimen de grandes propiedades, excepto en la zona al Norte de la ciudad, de antigua concentración parcelaria.

Las edificaciones características de las explotaciones agrarias son aisladas en el campo, que contienen instalaciones agropecuarias y muy escasas viviendas, con distancia entre ellos que se cuentan

normalmente por kilómetros.

Por otro lado, prácticamente la totalidad de las edificaciones situadas a la vera de los elementos lineales o puntuales dentro del término municipal han sido recogidos dentro del suelo urbano o urbanizable.

7.4.3. Definición de núcleos de población

Con base en las características reseñadas anteriormente se define como núcleo de población, a los efectos de estas Normas Urbanísticas, todo asentamiento residencial de vivienda unifamiliar que comporten una densidad de 20 o más viviendas por kilómetro cuadrado, o de vivienda colectiva cualquiera que sea el número de viviendas.

7.4.4. Condiciones objetivas que dan lugar a la formación de un núcleo de población

A efectos de estas Normas Urbanísticas, se considera que se dan condiciones objetivas de posible formación de un núcleo de población, cuando se actúa sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas, sin previo planeamiento urbanístico.

En concreto, éstas pueden darse por alguna de las siguientes causas: Parcelación de los terrenos en lotes con superficie inferior a los mínimos señalados por estas Normas.

Edificaciones de carácter y tipologías urbanas, como bloques de pisos. Concentración de un área determinada de edificaciones de viviendas, aún sin responder a un trazado concreto, sin producirse parcelaciones de fincas y sin disponer de redes de servicio.

7.5. CAPITULO QUINTO.— NORMAS DE EDIFICACION EN ZONAS DE PROTECCION DE VIAS

7.5.1. Tipología de la edificación

La tipología de la edificación será la propia de las instalaciones que se permiten.

7.5.2. Forma de actuación

Los proyectos de estas instalaciones deberán ser sometidos a la aprobación del Ayuntamiento, previo informe de la Jefatura Provincial de Carreteras y de la Comisión Provincial de Urbanismo.

7.5.3. Condiciones de uso

Se permitirán instalaciones de apoyo y servicio a la circulación, tales como gasolineras, puestos de venta de bebidas, tabaco, flores o similares, así como instalaciones sanitarias de urgencia. Salvo junto a la autovía que no se permitirá ningún área de

servicio que el de la propia ciudad.

7.5.4. Condiciones de aprovechamiento y volumen

Las construcciones serán las estrictamente necesarias para el buen funcionamiento de la instalación que se monte.

7.5.5. Condiciones de trazado

Las salidas a las carreteras que se realicen o modifiquen en el futuro, se ajustarán a los modelos oficiales de recomendaciones, para el Proyecto de Intersecciones y Enlaces M.O.P.U., Dirección General de Carreteras, correspondiendo, como mínimo, el modelo de Intersección tipo.

En las carreteras, no se permitirá ningún cerramiento o plantación que impida la visibilidad de la carretera, desde las zonas de enlace a las mismas.

Los cerramientos de fincas a la carretera, no podrán sobrepasar con obra de fábrica, la altura de 0,80 metros, debiendo realizar se el resto de forma que permita a los conductores de vehículos, la perfecta visibilidad.

No se permitirá la apertura directa a la carretera nacional, de ninguna cantera ni industria extractiva, que pueda ocasionar peligro o molestias a la circulación por la misma.

La salida de camiones se hará por medio de una intersección ajustada a los modelos a que se ha hecho referencia, salvo que tenga carácter provisional.

En las vías de nuevo trazado, se evitará la de separación de la capa vegetal en las zonas lindantes con las mismas. Cuando, por razones constructivas justificadas, tal hecho se produzca, se procesará a su reparación a costa de contrata, tan pronto como sea posible.

Los taludes y terraplenes deberán ser tratados de forma que no se alteren las características del paisaje.

Las paradas de autobuses de servicio regular en las carreteras nacionales y comarcales se dispondrán de acuerdo con el modelo oficial de las mismas instrucciones.

La colocación de anuncios en la zona de servidumbre de las carreteras, se regulará por el Decreto 1953/1962, de 8 de agosto, Ordenes de 22 de agosto 1962 y 8 de febrero de 1965 y Decreto 917/1967, de 20 de abril y disposiciones que las sustituyan. En los tramos panorámicos y paradas de descanso, se prohíba toda clase de publicidad, así como, en general, todos los anuncios ejecutados directamente sobre rocas, taludes, etc.

Todas las edificaciones provisionales necesarias para la realización de obras de algún tipo, deberán demolerse una vez finalizado su uso, restituyendo el terreno a su aspecto primitivo.

APROVECHAMIENTO MEDIO

Sector	SUPERFICIES				M ² EDIFICACION		COEF. HOM.	APROVECHAMIENTOS				A.M.	
	Zona	Coef. Edific.	Zona	Sector	Urba. Prog.	Zona		Sector	C.H.	Zona	Sector	Urb. Prog.	Sector
S1-A	Z1	0,65	18.690	18.690		12.149	12.149	1	12.149	12.149		0,65	
S1-IB	Z1	0,65	18.405	18.405		11.963	11.963	1	11.963	11.963		0,65	
S1-2	Z1	0,65	18.000	18.000		11.700	11.700	1	11.700	11.700		0,65	
S1-3	Z1	0,65	35.400	35.400		23.010	23.010	1	23.010	23.010		0,65	
S1-4	Z1	0,65	28.640	28.640		18.616	18.616	1	18.616	18.616		0,65	
S1-5	Z1	0,65	22.320	22.320		14.508	14.508	0,8	11.606	11.606		0,52	
	Z2	0,5	26.650			13.325		1	13.325				
S2	Z3	0,2	39.763	408.133		21.193		0,9	20.406		219.371	0,5132	0,5376
	Z4	0,4	13.113			7.868			7.081				
S3	Z5	0,8	21.315	21.315		17.052	17.052	0,68	11.587	11.587		0,544	
S4	Z5	0,8	41.400	41.400		33.120	33.120	0,68	22.522	22.522		0,544	
S5	Z5	0,8	54.700	54.700		43.760	43.760	0,68	29.757	29.757		0,544	
S6	Z6	0,5	88.200	88.200		44.100	44.100	0,95	39.690	39.690		0,475	
S7	Z7	0,3	21.300	21.300		6.390	6.390	1	6.390	6.390		0,3	