

III. Otras Resoluciones

AGENCIA EXTREMEÑA DE LA VIVIENDA, EL URBANISMO Y EL TERRITORIO

RESOLUCIÓN de 3 de mayo de 2007, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial de Ordenación del Sector 9.1 de Miajadas.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 3 de mayo de 2007, adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección de Urbanismo y Ordenación del Territorio y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el art. 11.2.e y en la Disposición Adicional Segunda del Decreto 17/2006, de 7 de febrero, regulador de las atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de la organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, en el art. 3 del Decreto Legislativo 1/2005, de 21 de junio, por el que se aprueba el Texto Articulado de las Bases de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, y el art. 6, 1, 22 del Decreto 39/2006, de 7 de marzo (D.O.E. 14-03-06), por el que se aprueba la Estructura Orgánica y los Estatutos de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que Miajadas no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del art. 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (art. 80 de 15/2001—LSOTEX—).

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los arts. 77 y ss. de la Ley

15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

ACUERDA:

1º) Aprobar definitivamente el Plan Parcial epigrafiado.

2º) Publicar, como Anexo a esta Resolución, sus Ordenanzas Reguladoras.

A los efectos previstos en el art. 79,2,b de LSOTEX, el Municipio deberá disponer, en su caso y si procede, la publicación del contenido del planeamiento aprobado en el Boletín Oficial de la Provincia.

Contra esta resolución que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de LRJAP y PAC), y sólo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de DOS MESES contados desde el día siguiente a su publicación (art. 46 de Ley 29/1998, de 13-7 Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

El Presidente,

ENRIQUE DÍAZ DE LIAÑO DÍAZ-RATO

El Secretario,

LUIS ALBERTO DOBLADO COCO

ANEXO

DOCUMENTO II. ORDENANZAS REGULADORAS.

I. OBJETO Y CONTENIDO.

En cumplimiento con la Ley del Suelo de la Comunidad Extremeña, las presentes Ordenanzas tienen por objeto:

1º. Ordenar el planeamiento urbanístico con objeto de que responda a las directrices que inspira la estructura urbanística contenida en el Plan Parcial del suelo urbanizable del Sector 9.1, localizado al suroeste del núcleo urbano, junto a la antigua carretera Nacional V.

2º. Ordenar las condiciones de uso, edificación y tratamiento de las zonas definidas.

3º. Ordenar el desarrollo del Planeamiento previsto mediante la correspondiente redacción de Proyectos de urbanización, parcelación y edificación.

Las presentes Ordenanzas Reguladoras contemplan los apartados siguientes:

- Generalidades.
- Obtención y tramitación de licencias.
- Régimen urbanístico del suelo.
- Ordenanzas de la edificación (generales y particulares).

2. GENERALIDADES.

2.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Las presentes ordenanzas reguladoras serán de aplicación a cuantas actuaciones urbanísticas, tanto públicas como privadas, se desarrollen en los terrenos del suelo urbanizable que desarrolla este Plan Parcial.

Su carácter será vinculante, desde el momento de su aprobación, para toda la extensión del mismo, en lo que específicamente señalen, no pudiendo ser menos restrictivas que las determinadas en las NN.SS. y aplicables a la zona urbanística en cuestión.

2.2. VIGENCIA.

Todos los reglamentos en vigor relacionados con las materias de urbanización y construcción, deben ser respetados.

3. OBTENCIÓN Y TRAMITACIÓN DE LICENCIAS.

En lo referente a este concepto se seguirá lo señalado al respecto en las NN.SS. de Miajadas.

3.1. ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

1. Ninguna clase de actuación urbanística podrá iniciarse sin la previa licencia municipal.

2. Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos de edificación y uso del suelo determinado en el artículo I del Reglamento de Disciplina Urbanística, salvo los impuestos en virtud de orden de ejecución o declaración de ruina.

3.2. COMPETENCIA PARA OTORGAR LICENCIAS.

1. La competencia para otorgar las licencias corresponderán al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos en la Ley del suelo de la Comunidad de Extremadura.

2. Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

4. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Se refiere a los siguientes conceptos:

- Calificación del suelo, con expresión detallada de sus usos pormenorizados.
- Estudios de Detalle.
- Proyecto de Parcelación.
- Proyecto de Urbanización.

4.1. CALIFICACIÓN DEL SUELO, CON EXPRESIÓN DETALLADA DE SUS USOS PORMENORIZADOS.

La calificación del suelo del Sector y sus usos pormenorizados correspondientes es la siguiente:

4.1.1. Red viaria y peatonal.

Destinado a la canalización del tráfico rodado así como a la circulación peatonal mediante aceras.

4.1.2. Zonas verdes.

Espacios libres, destinados a parques y jardines públicos, como zonas de recreo y expansión.

4.1.3. Equipamiento público.

Equipamiento deportivo, social, etc., para los servicios correspondientes.

4.1.4. Uso Terciario.

Que es el objeto principal del presente Plan, y es el suelo que se destina a la construcción de edificaciones destinadas a los usos comercial, hostelero, servicios personales u oficinas y espectáculos o locales de reunión, todos ellos regulados y limitados en sus distintas categorías, por la Ordenanza correspondiente.

4.1.5. Infraestructuras.

Son los servicios que permiten el buen funcionamiento del Sector. En nuestro caso, las parcelas destinadas a centros de transformación.

4.2. ESTUDIOS DE DETALLE.

Los Estudios de Detalle serán obligados para aquellas manzanas o propuestas con otra tipología diferente dentro de las admitidas.

4.2.1. Objeto.

Los Estudios de Detalle tienen por objeto desarrollar el plan concretando el señalamiento de alineaciones y rasantes, y la ordenación de volúmenes y mejoramiento de las especificaciones del Plan Parcial.

4.2.2. Ámbito.

El ámbito de los Estudios de Detalle se extenderá a una unidad urbanística completa, entendiéndose por tal la agrupación de parcelas que conformen una manzana completa comprendida entre vías rodadas y/o zonas verdes.

4.2.3. Contenido.

Los Estudios de Detalle estarán integrados por los documentos justificativos y gráficos suficientes para hacer comprender el alcance de su determinación, a saber:

A. Memoria justificativa.

B. Planos de proyecto.

4.2.4. Tramitación.

Los Estudios de Detalle se tramitarán conforme a lo establecido en la Ley del Suelo de Extremadura para este tipo de documentos.

4.3. PROYECTO DE PARCELACIÓN.

4.3.1. Generalidades.

Los Proyectos de Parcelación tendrán por objeto la división del suelo ordenado en lotes de terreno o parcelas para su edificación o su destino a los fines específicos derivados de la Ordenación.

4.3.2. Documentación.

Los Proyectos de Parcelación contendrán con la documentación que de acuerdo con la Ley del Suelo de la Comunidad Extremeña, los Reglamentos de Planeamiento y Gestión Urbanística y las Normas Subsidiarias de Miajadas sean exigibles.

4.3.3. Parcela mínima.

Es la menor superficie de parcela edificable, a efectos de parcelación y edificación, en su caso.

4.4. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

4.4.1. Objeto y ámbito.

El Proyecto de Urbanización tendrá por objeto el estudio completo del establecimiento de servicios para el Sector en cumplimiento de las previsiones de Plan.

El Proyecto de Urbanización no podrá modificar las previsiones del planeamiento. No obstante, podrá admitirse la adaptación de aquellas previsiones a las necesidades técnicas de ejecución de las obras de urbanización, siempre que se justifique la adaptación y no signifique modificación en el aprovechamiento de las superficies zonificadas por el Plan.

Los Proyectos de Urbanización se redactarán de conformidad con las determinaciones que ya tengan establecidas el Ayuntamiento para urbanizaciones similares y según indicación e instrucciones razonadas de los Servicios Técnicos Municipales.

4.4.2. Contenido.

El Proyecto de Urbanización deberá contemplar, los siguientes aspectos:

- Explanación y Pavimentación.
- Abastecimiento y distribución de agua.
- Alcantarillado.
- Distribución de energía eléctrica.
- Alumbrado público.
- Telefonía.
- Otros servicios, cuando proceda.

4.4.3. Red viaria.

El ancho y las características de los perfiles transversales de las calles se establecerán de acuerdo con la función y la velocidad específica que les corresponda dentro del sistema viario.

Las dimensiones, materiales y demás características técnicas del firme 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 de tránsito previsto.

4.4.4. Abastecimiento de agua.

El Proyecto de Urbanización deberá garantizar el abastecimiento de agua a la urbanización mediante la conexión a la red municipal.

A) Red de distribución.

Se indicará la presión estática de la red general y el caudal que toma la red del sector en cada uno de los puntos previstos.

Deberá justificarse debidamente la dotación considerada, así como el consumo previsto para el sector y las hipótesis y datos en los que se basan su determinación. Se acompañará el diagrama de la red de abastecimiento, con expresión del diámetro de la tubería en cada tramo, caudal que circula en el mismo, cotas piezométricas y de rasante en los nudos de red y puntos de corte. Deberá acompañarse cualquier otro cálculo, de carácter hidráulico y mecánico, necesario para justificar las dimensiones de cuantos elementos constructivos se empleen en la red de distribución del sector.

B) Piezas accesorias.

Todos los codos, derivaciones en T y llaves deberán anclarse debidamente de forma que el montaje y desmontaje de piezas averiadas pueda hacerse sin deterioro del anclaje o la tubería. Dichos anclajes deberán resistir los esfuerzos a que están sometidos por peso propio y el rozamiento que se realiza en la base horizontal del mismo.

C) Disposiciones constructivas.

La instalación será tal, que facilite todas las operaciones y se alcance una máxima seguridad el servicio, compatible con una adecuada economía.

La disposición será en zanja, disponiéndose en todos los puntos de cruce de calzada, las debidas protecciones de la tubería.

En los entronques de tuberías se dispondrán llaves de paso, localizadas en arquetas con objeto de evitar el personal encargado de su manejo y conservación.

4.4.5. Alcantarillado.

A) Características de la red.

Esta será de tipo separativo, con una red para las aguas negras vertiendo a estaciones de elevación y bombeo que la transportarán hasta el punto de enganche con la red municipal, y otra red para las pluviales que se conducirán a estación de bombeo con aliviadero a cauce de la carretera.

El saneamiento de la zona ordenada se realizará de acuerdo con los esquemas que se definen en el Plan Parcial, debiendo justificarse técnicamente en todos sus aspectos las modificaciones que en su caso se introduzcan en el proyecto de Urbanización. Las secciones mínimas para recepción de aguas fecales se fijan en 0,30 m de diámetro para tuberías de hormigón.

Las velocidades en la red deberán quedar comprendidas entre los límites necesarios para evitar, por una parte, la sedimentación del efluente (0,5 m/seg.) y por otra, la erosión del material de las conducciones (3 m/seg.). Estas limitaciones se entienden para conducciones en hormigón centrifugado o vibrado, pudiendo aumentarse a valores mayores adoptando tuberías de gres o equivalente por la dureza del revestimiento, en los casos en que esto sea preciso.

Se dispondrán pozos de registro en los cambios de pendiente, de sección y de dirección, con distancias máximas de 50 metros.

En las cabeceras de las alcantarillas se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza. Si bien en funcionamiento normal no se considera necesario, en las primeras fases hasta la ocupación y uso normal total, evita problemas de atascos en la red.

B) Disposiciones constructivas.

La disposición de la red será en zanja y de acuerdo con lo establecido respecto a su posición relativa de otras canalizaciones.

4.4.6. Energía eléctrica y alumbrado público.

A) Energía eléctrica.

Se expondrá la forma en que la red de distribución de energía eléctrica del sector enlaza con las redes exteriores al mismo.

Se reflejarán cuantos cálculos y razonamientos se precisen para justificar la red y los elementos componentes de la misma.

Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los Reglamentos vigentes.

B) Alumbrado público.

En el cuadro adjunto se especifican las condiciones mínimas que deberá cumplir el alumbrado público:

Tipo de vía	Iluminancia media	Coficiente de uniformidad
Viario urbano principal estructurante	>30lux	>0.45
Viario urbano de carácter local	18-25lux	>0.40
Plazas y áreas de estancia o paseo	18-25lux	>0.40
Parques y zonas ajardinadas	8-15lux	>0.25
Glorietas y rotondas	50% superior al del vial incidente de mayor nivel	>0.55

En el diseño de los viales se procurará la equidistancia entre los puntos de luz con carácter general, y la altura de las luminarias no superará la de la edificación en viales de anchura inferior a doce (12) metros.

C) Características de las redes.

La totalidad del servicio irá en zanja. La ubicación de los centros de transformación se realizará en superficie de acuerdo con las especificaciones técnicas vigentes.

5. CONDICIONES REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN Y USOS.

5.1. ORDENANZAS GENERALES.

5.1.1. Definición de zonas y sus características.

El área objeto de este Plan Parcial se divide en las siguientes zonas diferenciadas, desde el punto de vista de sus funciones en la estructura urbana:

- Red viaria y peatonal.
- Zonas verdes.
- Equipamiento público.
- Uso Terciario.
- Infraestructuras.

RED VIARIA.

Dominio: Público.

Carácter de uso: Público.

Usos comprendidos: Viario para circulación rodada y peatonal, alojamiento de las canalizaciones de las diferentes instalaciones tales como agua, electricidad, saneamiento, telefonía, etc., además de albergar los elementos de la red, como la señalización y el equipamiento urbano.

Definición de la zona: La red viaria con todos sus elementos.

ZONAS VERDES.

Dominio: Público.

Carácter de uso: Público.

Usos comprendidos: Comprende paseos peatonales, áreas de reposo, fuentes, jardines, etc.

Definición de la zona: Comprende las áreas de relación y descanso del sector.

EQUIPAMIENTO PÚBLICO.

Dominio: Público.

Carácter de uso: Público.

Usos comprendidos: Los propios de actividades de relación y asistencia de la población.

Definición de la zona: Servicios sociales y asistenciales que puede necesitar la población y que son de responsabilidad pública.

USO TERCIARIO.

Dominio: Privado.

Carácter de uso: Privado.

Usos comprendidos: Todos los propios de prestación de servicios a la población de carácter terciario tales como comercios, oficinas, locales de reunión, etc.

Definición de la zona: Servicios terciarios privados.

INFRAESTRUCTURAS.

Dominio: Público.

Carácter de uso: Público.

Usos comprendidos: Centros de transformación.

Definición de la zona: Comprende el asentamiento de servicios necesarios para el funcionamiento del sector. Se integran en las construcciones bajo régimen de división horizontal.

5.1.2. Ordenanzas generales para las áreas edificables.

SECCIÓN I. DEFINICIONES. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

Epígrafe I. De parcela.

Artículo 5.01. Parcela.

En el apartado 1 del artículo 5.4. de las NN.SS. se recoge la definición de parcela.

Además se fijan por las presentes Ordenanzas los siguientes conceptos:

— Parcela bruta: Es aquella que queda delimitada por los linderos y las alineaciones oficiales exteriores. En régimen de división horizontal se denominará parcela bruta a aquella que presente una superficie total igual a la suma de la encerrada dentro de los linderos y alineaciones oficiales exteriores más la correspondiente a las zonas comunes que le correspondan.

— Parcela neta: Es la comprendida dentro de las alineaciones oficiales exteriores, alineaciones oficiales interiores y el resto de linderos de la parcela no sujetos a alguna alineación o retranqueo.

Artículo 5.02. Linderos.

Se entiende por linderos las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Artículo 5.03. Frente de parcela.

Recogido en el apartado 1 del artículo 5.6 de las NN.SS.

Artículo 5.04. Frente mínimo de parcela.

Recogido en el apartado 2 del artículo 5.6 de las NN.SS.

Artículo 5.05. Frente máximo de la edificación.

Recogido en el apartado 3 del artículo 5.6 de las NN.SS.

Artículo 5.06. Alineación oficial exterior de parcela.

Recogido en el apartado 2 del artículo 5.2 de las NN.SS.

Artículo 5.07. Superficie edificable de parcela.

Se entiende por superficie edificable de parcela al área neta de cada parcela, una vez descontado de ella los terrenos destinados a viales y a espacios de uso y/o cesión públicos.

Artículo 5.08. Parcela mínima.

Se entiende por parcela mínima la parcela de menor superficie a efectos de nuevas parcelaciones o reparcelaciones. En el caso de

parcelas de división horizontal llevará incluida la parte proporcional de superficie destinada a elementos comunes.

Artículo 5.09. Parcela edificable.

Se entiende como tal la parte de parcela incluida dentro de la delimitación de alguna de las Ordenanzas particulares y que cumple con las condiciones fijadas para su zona por las Normas urbanísticas vigentes o por los instrumentos que las desarrollan y que, una vez efectuadas las cesiones correspondientes es susceptible de ser edificada.

Las parcelas libres de edificación y que no hayan agotado el aprovechamiento volumétrico establecido en las presentes Normas, cualquiera que sea su superficie, no se considerarán indivisibles cuando se fraccionen para incorporarse y agruparse con otras parcelas colindantes de modo que todas las parcelas resultantes sean siempre mayores o iguales a la parcela mínima establecida para la Ordenanza particular correspondiente y la segregación/agregación se produzca en un único acto a efectos de inscripción registral.

Artículo 5.10. Solar.

Recogido en el artículo 5.5 de las NN.SS.

Artículo 5.11. Edificación.

Recogido en el artículo 5.15 de las NN.SS.

Artículo 5.12. Edificación principal.

Recogido en el artículo 5.16 de las NN.SS.

Artículo 5.13. Edificación secundaria o complementaria.

Es la edificación que, dentro de cada parcela neta y sin sobrepasar la planta baja del edificio correspondiente, ocupa parcialmente el suelo libre de parcela no ocupado por la edificación principal.

A efectos del cómputo de la superficie construida la edificación complementaria computará tanto en ocupación como en edificabilidad.

Se autorizará la construcción de entreplantas en el interior de construcciones de una planta con uso vinculado. Éstas no computarán edificabilidad siempre que ocupen una superficie menor al 50% de la planta baja.

Artículo 5.14. Relación entre edificación o actividad y parcela.

Toda edificación o actividad se vinculará indisolublemente a una parcela, circunstancia ésta que quedará expresamente establecida en el acuerdo de concesión de la preceptiva licencia.

Artículo 5.15. Local.

Se entenderá por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio, dedicadas al desarrollo de una misma actividad.

Artículo 5.16. Pieza habitable o vividera.

Se entenderá por pieza habitable o estancia vividera toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

Epígrafe 2. De posición de la edificación.**Artículo 5.17. Fachada de la construcción. Línea de fachada.**

Se entiende por fachada de un edificio, el conjunto de los paramentos verticales descubiertos que cierran y delimitan el mismo y que no constituyen medianera con otra finca colindante.

Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada; en general, y salvo que la Ordenanza particular correspondiente permita un retranqueo, ha de coincidir con la alineación oficial exterior de parcela.

Artículo 5.18. Alineación oficial interior de parcela.

Es la línea hasta la cual se permite localizar la edificación principal y a partir de la cual la parcela o solar quedará libre de edificación u ocupada por la complementaria.

Artículo 5.19. Fondo máximo edificable.

Es la distancia máxima medida perpendicularmente a la alineación de parcela, o a la alineación exterior en su caso, dentro de la que puede localizarse la edificación. Puede servir para establecer, por tanto, la alineación interior.

Artículo 5.20. Retranqueo de fachada.

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe separar la edificación principal sobre rasante de la alineación oficial exterior de parcela y que debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación sobre rasante salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en la Ordenanza particular correspondiente.

Artículo 5.21. Retranqueo a lindero.

Se entiende por retranqueo a lindero la distancia mínima que debe separarse la edificación principal sobre rasante de los linderos de la parcela, y que debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación sobre rasante salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en la Ordenanza particular correspondiente.

Artículo 5.22. Rasante oficial.

Es el perfil longitudinal de calles o plazas que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de alturas de la edificación.

Artículo 5.23. Área de Movimiento.

Se entenderá como Área de Movimiento el área dentro de la cual puede situarse la edificación principal; se deducirá como consecuencia de aplicar las condiciones de posición de cada Ordenanza particular.

Epígrafe 3. De ocupación de parcela.**Artículo 5.24. Superficie ocupada.**

Es la que resulta de la referida proyección vertical de las edificaciones sobre rasante sobre el plano horizontal de la parcela.

Artículo 5.25. Ocupación de parcela.

Es el límite máximo, expresado en porcentaje, de la superficie que resulta de la proyección vertical de las edificaciones sobre la superficie de parcela; a estos efectos, no computarán las edificaciones bajo rasante.

Artículo 5.26. Edificación bajo rasante.

Es toda edificación cuyo forjado de techo tiene su cara superior a menos de ciento veinte (120) centímetros sobre la cota de la rasante oficial, no pudiendo albergar usos principales si no es con el cumplimiento de las condiciones establecidas para cada Ordenanza particular.

Artículo 5.27. Superficie libre de parcela.

Es la diferencia entre la superficie de la parcela y la superficie ocupada. Su regulación se establece mediante las condiciones definidas para los patios, complementarias de las ya definidas sobre alineaciones y retranqueos.

Artículo 5.28. Patio de Parcela.

Es la superficie libre de edificación necesaria para el mantenimiento de las condiciones de higiene de la edificación —ventilación, soleamiento, etc.— dentro de cada parcela.

Epígrafe 4. De aprovechamiento.**Artículo 5.29. Edificabilidad.**

Es la cuantificación del derecho de edificación correspondiente a una parcela, en función de su calificación —uso y aprovechamiento— y su situación.

Los límites de este derecho podrán venir definidos por un Coeficiente de Edificabilidad establecido al efecto, o bien por la Superficie Máxima Edificable resultante de la aplicación directa de las condiciones de aprovechamiento y volumen —alineaciones, retranqueos, alturas, ocupación, etc.— de estas Normas.

Artículo 5.30. Coeficiente de Edificabilidad Neto.

Es el índice que expresa la superficie máxima construible sobre rasante en m² por cada m² de parcela edificable neta.

Artículo 5.31. Coeficiente de Edificabilidad Bruto.

Es el índice que expresa la superficie máxima construible en m² sobre rasante por cada m² de superficie total del ámbito de referencia.

Artículo 5.32. Superficie Máxima Edificable.

Se obtendrá como producto del Coeficiente de Edificabilidad Neto por la superficie de parcela neta, o bien como producto del Coeficiente de Edificabilidad Bruto por la superficie de parcela bruta, de manzana, unidad de actuación o sector.

Cuando éste no venga prefijado resultará de la aplicación del resto de condiciones de ordenanza (altura, fondo, etc.).

En la Superficie Máxima Edificable, o suma de la superficie de todas las plantas construidas se tendrán en cuenta las siguientes singularidades:

— En todos los usos los sótanos y semisótanos destinados a usos no vivideros (aparcamiento, almacén, etc.) no computarán como superficie edificable.

— El aprovechamiento de entreplantas, en edificaciones de una planta, siempre que esté directamente ligado a dicha planta inferior, no computará como superficie edificable si ocupa una superficie menor del 50% de la planta.

A efectos del cómputo de la superficie máxima edificable los cuerpos volados computarán del siguiente modo:

— Terrazas cerradas por dos de sus lados: computarán al 50% de su superficie.

— Cuerpos volados cerrados y miradores: computarán al 100% de su superficie.

Epígrafe 5. De volumen.

Artículo 5.33. Altura de la Edificación.

Se regula de dos formas diferenciadas, según se atienda al número máximo de plantas edificables, o a la altura máxima en metros de la edificación, referida ésta a su arista de cornisa.

Artículo 5.34. Altura libre de planta.

Es la distancia desde la cara superior del pavimento, o desde la rasante del terreno cuando se trata de la planta baja, a la cara inferior del techo de la planta correspondiente.

A efectos del establecimiento de las condiciones de aprovechamiento de cada Ordenanza particular podrá establecerse tanto una altura libre mínima, para garantizar su adecuación al uso, como una altura libre máxima al objeto de controlar el volumen total construido.

Artículo 5.35. Número máximo de plantas.

Determina el número máximo de plantas de la edificación; dicho número comprenderá todas las plantas sobre la rasante oficial, incluida la planta baja.

Artículo 5.36. Arista de cornisa.

Es la intersección del plano exterior de la fachada de la edificación con la cara inferior del forjado del techo de última planta, o con la cara inferior del alero en caso de cubierta inclinada.

Artículo 5.37. Altura máxima de la edificación.

Es la distancia máxima a que puede situarse la arista de cornisa desde la rasante oficial.

Si la rasante no es horizontal, se dividirá la fachada en tramos que no superen los veinte (20) metros de longitud, y en sus puntos medios se realizará la medición dando lugar al escalonamiento de la edificación.

Artículo 5.38. Aprovechamiento bajo cubierta.

No se autoriza el uso de espacios bajo cubierta.

Los huecos de cubierta se ejecutarán en dicho plano.

Artículo 5.39. Construcciones sobre cubierta.

Sobre cubierta únicamente serán admisibles elementos mecánicos y constructivos no habitables —cajas de ascensor, cajas de escalera, antepechos, barandillas, remates ornamentales, etc.— los cuales deberán quedar siempre dentro del plano de 45 grados (sexagesimales) de inclinación desde la arista de cornisa.

En edificaciones de cubierta plana se permitirá la ejecución de antepechos, barandillas y remates ornamentales, de hasta ciento veinte (120) cm de altura en el plano de fachada y por encima del suelo terminado de cubierta.

Artículo 5.40. Sótanos.

Se entiende por sótano la planta de edificación en la que más de un cincuenta (50)% de la superficie edificada tiene un forjado de techo cuya cara inferior se sitúa por debajo de la rasante oficial, de la acera o del terreno de contacto con la edificación.

Artículo 5.41. Semisótanos.

Se entiende por semisótano la planta de edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante oficial de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Los semisótanos que tengan más de un cincuenta (50)% de superficie edificada con un forjado de techo cuya cara superior se sitúe a una altura igual o mayor de ciento veinte (120) centímetros sobre la rasante oficial de la calle o del terreno en contacto con la edificación, se computarán como planta sobre rasante.

Artículo 5.42. Cuerpos Volados.

Son los elementos habitables de la edificación que rebasan a partir de la primera planta o trescientos cincuenta (350) centímetros de altura sobre la rasante oficial, las alineaciones fijadas, o el plano de fachada de la edificación al prolongarse los forjados sobre los patios o el espacio público.

El cierre se produce en todos sus lados con materiales de fábrica o similares a los de la fachada, no necesitando de cierre interior alguno.

A efectos de cálculo de la superficie total construida los cuerpos cerrados volados computarán al 100% de su superficie.

Artículo 5.43. Balcones.

Recogido en el artículo 5.20 de las NN.SS.

A efectos del cálculo de la superficie total construida los balcones no computarán superficie alguna.

Artículo 5.44. Terrazas.

No se admitirán terrazas entrantes o salientes en fachada.

Artículo 5.45. Miradores.

Son cuerpos volados con vuelo máximo de forjado de sesenta (60) centímetros desde el plano de fachada, acristalados en toda su altura y perímetro. Su longitud total no podrá ser superior al 50% de la longitud de fachada.

Los miradores deberán separarse entre ellos y de la medianería de la edificación o parcela un mínimo de setenta (70)

centímetros y retranquearse un mínimo de 0,30 m desde el encintado o arbolado.

A efectos del cálculo de la superficie total construida los miradores computarán al 100% de su superficie.

Artículo 5.46. Elementos salientes.

Son elementos auxiliares de la edificación fijos o provisionales, construidos con fines simbólicos y/o funcionales, y que sobresalen de las fachadas.

Artículo 5.47. Marquesinas.

Se entenderán por marquesinas los elementos constructivos rígidos que sobresaliendo del plano de fachada adintelan la planta baja, y los huecos de la misma, al objeto de realzar los usos y significar los accesos.

Artículo 5.48. Toldos.

Se entenderán por toldos los elementos constructivos de materiales no rígidos, excepto su estructura, que sobresaliendo del plano de fachada adintelan y protegen del soleamiento a los huecos de la edificación.

Artículo 5.49. Muestras.

Son anuncios paralelos al plano de la fachada de la edificación.

Artículo 5.50. Banderines.

Son anuncios perpendiculares al plano de fachada que respetando en cualquier caso el arbolado y mobiliario urbano, sirven para significar el uso o localización de las actividades de la edificación.

SECCIÓN 2. CONDICIONES DE HIGIENE Y CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN.**Epígrafe I. Condiciones de higiene.****Artículo 5.51. Condición de los locales.**

Todo local compuesto por una o más piezas o espacios destinados al desarrollo y ejercicio de una misma actividad deberá cumplir en alguna de sus piezas habitables la condición de tener huecos a calle o plaza.

Artículo 5.52. Condiciones de las piezas habitables.

En plantas, sótanos y semisótanos se admitirán la instalación de piezas habitables cuando cumplan los requisitos de salubridad, ventilación directa o forzada y cuantos otros requiera la actividad que se contemple en ellos.

Artículo 5.53. Ventilación.

Toda pieza habitable de cualquier edificación deberá poder tener ventilación natural mediante huecos de fachada o cubierta en una dimensión no inferior a un sexto ($1/6$) de la superficie en planta de la pieza.

Artículo 5.54. Dimensión de patios.

El dimensionado de los patios de parcela de la edificación se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura "H" del patio. Las distancias mínimas requeridas son:

1. En patios interiores a los que den estancias con permanencia habitual de personas u otras zonas habitables se debe poder inscribir un círculo de diámetro $0,30 H$ siendo la superficie del patio igual o mayor a $H^2/18$, fijándose unos valores mínimos de 3 m para luces rectas de huecos y de 12 m^2 para la superficie.

2. En patios interiores a los que den espacios de servicio se debe poder inscribir un círculo cuyo diámetro sea superior a $0,20 H$; la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/10$, manteniéndose los mínimos para luces rectas, diámetro y superficie de los patios en el caso de que a tales patios abran dormitorios.

3. En los patios interiores a los que no abran zonas vivideras se podrá inscribir un círculo de diámetro mínimo $0,15 H$ y siendo la superficie del patio igual o mayor a $H^2/20$. Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas de huecos y diámetro mínimo correspondiente a 9 m^2 de superficie.

4. Los patios abiertos a fachada deberán cumplir que la longitud L del frente abierto no será inferior a $1/6$ de la altura, con un mínimo de 3 metros. La profundidad del patio, abierto, medida normalmente al plano de fachada será, como máximo, igual a vez y media el frente abierto de fachada cuando al patio de a dormitorios o estancias, y dos veces el frente abierto de fachada, cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o estancias.

No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de la fachada, no sea superior a 1,50 metros y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

La altura del patio se medirá desde el nivel de piso de los espacios vivideros mas bajos, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

Para el caso de patios interiores con planta no rectangular las distancias mínimas entre paramentos y su superficie mínima resultante se

establecerá a partir de criterios de analogía con situaciones rectangulares asimilables.

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

Artículo 5.55. Forma de los patios de parcela.

Los patios conservarán uniformes sus dimensiones en toda su altura excepto que las incrementen; en ningún caso se permitirá ocupar el mismo con vuelos y/o salientes cerrados que no cumplan las distancias mínimas establecidas en el artículo anterior.

Los linderos de los patios de parcela abiertos al espacio público podrán cerrarse con muros opacos de hasta tres y medio (3,5) metros de altura máxima que unan los distintos paramentos de fachada de la edificación.

Artículo 5.56. Otras condiciones.

Independientemente de lo establecido en los artículos precedentes pertenecientes a esta Sección será de obligado cumplimiento, en cuanto a emisiones de humos, olores, gases, ventilaciones forzadas, aguas negras, etc., la Ley del Medio Ambiente y el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, así como otras normativas vigentes que sean de aplicación. Especialmente se tendrá en consideración en las manzanas en las que por fondo de edificación se tenga que contemplar la casuística de acceso de bomberos, se deberá dotar de un espacio adecuado a dicho fin.

Epígrafe 2. Condiciones de Calidad y dotaciones de la edificación.

Artículo 5.57. Estanqueidad de las edificaciones.

En las nuevas construcciones se garantizará la perfecta Estanqueidad de las cubiertas al agua y a la nieve, la impermeabilidad de los paramentos exteriores de la edificación, así como la resistencia de los mismos a la presión y succión del viento.

Del mismo modo se garantizará tanto la correcta disposición de los materiales de cerramiento frente a vapor, al agua y a las humedades de origen externo, como la impermeabilidad de las soleras de las plantas en contacto con el suelo.

Artículo 5.58. Aislamiento térmico.

En las nuevas construcciones se garantizará las condiciones de aislamiento térmico previstas en la vigente norma básica de la

edificación NBE-CT sobre condiciones térmicas de los edificios así como toda la normativa de posterior desarrollo destinada a racionalizar y reducir el consumo energético.

Quedan excluidas de esta obligación las construcciones que por sus características de utilización deban permanecer abiertas por alguno de sus lados.

Artículo 5.59. Aislamiento acústico.

En las nuevas construcciones se garantizará las condiciones de aislamiento acústico previstas en la vigente norma básica de la edificación NBE-CA sobre condiciones acústicas de los edificios así como toda la normativa de posterior desarrollo destinada a racionalizar y reducir el consumo energético.

Quedan excluidas de esta obligación las construcciones que por sus características de utilización deban permanecer abiertas por alguno de sus lados.

Artículo 5.60. Dotación mínima de abastecimiento de agua.

Todo edificio y/o local deberá disponer en su interior de una red de agua corriente potable con dotación suficiente para las necesidades propias de su uso.

Las bocas de agua deberán asegurar un caudal mínimo de 0,15 litros/seg y 0,10 litros/seg. para agua fría y caliente respectivamente. Los aparatos sanitarios destinados a aseo de personas y limpieza tendrán necesariamente que estar dotados de agua caliente.

Artículo 5.61. Dotación mínima de abastecimiento eléctrico.

Todo edificio y/o local deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica que deberá cumplir el Reglamento de Baja Tensión así como toda la nueva reglamentación que sobre la materia se dicte.

Las instalaciones de baja tensión de edificios y locales se dimensionarán, en su acometida y líneas generales de distribución, de acuerdo con las previsiones de consumo estimados en base al uso al que se destinan.

En edificaciones con usos industriales el nivel mínimo de dotación quedará sujeta a las necesidades derivadas de cada proyecto singularizado de implantación.

Para el resto de los usos distintos al industrial se estará a lo establecido en el Reglamento de Baja Tensión.

Artículo 5.62. Localización de los Centros de Transformación.

En suelo urbanizable:

— Deberán integrarse estéticamente y ambientalmente con las edificaciones colindantes de su entorno.

— De localizarse sobre rasante no podrán localizarse aislados en zonas verdes y espacios públicos en soluciones no integradas con las manzanas edificables.

— No podrán localizarse, salvo por razones de fuerza mayor, por debajo del primer sótano ni ocupando —bajo o sobre rasante— las vías o espacios públicos (z verde).

En ningún caso se permitirán aéreos dentro o no del área de retranqueo de edificación o dentro del espacio público.

Artículo 5.63. Centralización de contadores.

Toda nueva construcción en la que hubiese instalaciones diferenciadas por consumidor dispondrá de un local exclusivo de centralización de los contadores individualizados, mecanismos, llaves de corte y fusibles de seguridad. Se podrán disponer los contadores individualizados en caso de que pueda tener acceso directo desde calle.

Artículo 5.64. Condiciones generales de evacuación de residuos.

Toda nueva construcción deberá resolver la evacuación de aguas residuales, a través de un desagüe en cada aparato con cierre hidráulico individual o colectivo, y de aguas de lluvia vertiendo a la red separativa que canaliza su vertido a estación de bombeo con aliviadero a cauce de la carretera.

La conexión de la red horizontal de saneamiento a la red general de la ciudad se realizará a través de una arqueta de elevación y bombeo hasta el pozo de registro más próxima.

Cuando la actividad genere vertidos de grasas, aceites o fangos en el suelo urbano o urbanizable, previo a la conexión a la red general, deberá disponerse de una arqueta separadora de grasa y fangos.

Los vertidos de aguas residuales industriales deberán dar cumplimiento a las determinaciones de la Ley 10/1993, de 26 de octubre, respecto del control y depuración de vertidos debiendo ser tratados previamente al objeto de garantizar la inocuidad de los mismos sobre la red de saneamiento municipal, el sistema de depuración general y el sistema de acuíferos de su término.

En obras de nueva planta o ampliación no se permitirá el vertido de aguas a la vía pública debiendo los canalones verter los mismos a la red general de saneamiento.

Artículo 5.65. Instalaciones de gases licuados y derivados del petróleo.

Las construcciones en que se incluyan instalaciones fijas de gases licuados, o derivados del petróleo, como fuente de energía deberán

cumplir la normativa vigente establecida por la reglamentación específica y las normas de las propias compañías suministradoras.

Los depósitos, tanto enterrados o aéreos, podrán ocupar el espacio de retranqueo a los linderos laterales de parcela (no del retranqueo a fachada principal o frente de parcela); las bocas de carga de los depósitos se localizarán en la parcela privativa, nunca en la vía pública.

Artículo 5.66. Condiciones de Cuartos de Calderas.

Las calderas, quemadores y chimeneas de los mismos contarán con los filtros y medidas correctoras que permitan cumplir, al igual que los espacios en que se localicen éstos, la normativa técnica aplicable en función del tipo de combustible e instalación de que se trate.

Los cuartos de calderas deberán cumplir la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación; por motivos de seguridad, no se permitirá utilizar las chimeneas de ventilación de aseos, almacenes, sótanos, etc. comunes con las de los cuartos de calderas.

Artículo 5.67. Evacuación de humos.

No se permite la salida libre de humos por fachadas, petos, balcones o ventanas debiéndose evacuar los mismos mediante conductos o chimeneas, debidamente aislados y revestidos, que no irradien calor a las propiedades/locales contiguos y no causar molestias o perjuicio a terceros por los humos.

Las piezas en las que se produzcan combustión de gases dispondrán de conductos independientes a los de ventilación para eliminación y expulsión de los gases.

Los conductos y chimeneas no discurrirán visibles por las fachadas de la edificación a espacios públicos (calles o plazas) y se elevarán un mínimo de un (1) metro por encima de la altura de cualquier punto de cubierta comprendido en un radio de ocho (8) metros del punto de emisión.

El Ayuntamiento podrá imponer medidas correctoras y el uso de filtros depuradores en las salidas de humos de instalaciones industriales, instalaciones colectivas de calefacción y de salidas de humos y vapores de instalaciones de hostelería (restaurantes, bares, hoteles, etc.), lavanderías o similares.

Artículo 5.68. Canalizaciones.

En toda construcción de nueva planta deberán preverse las canalizaciones para alojar el tendido telefónico con independencia de la conexión inmediata o no de dicho servicio.

Artículo 5.69. Antenas.

Las edificaciones podrán instalar antena colectiva para la televisión y radio.

Artículo 5.70. Servicios Postales.

Todo local deberá disponer de un buzón postal propio accesible desde el espacio público.

La denominación y numeración de calles no podrá ser realizada por los particulares sin permiso previo y fehaciente del Ayuntamiento.

Artículo 5.71. Climatización.

Todo local destinado a estancia de personas contará con los sistemas de climatización, individuales o centralizados/colectivos, adecuados para garantizar el confort del mismo.

En ningún caso se permitirá la instalación de nuevos sistemas de climatización de aire en los que alguno de sus elementos invadan más de 10 cm la alineación de parcela o el espacio público y que impulsen aire y/o disipen calor a espacios viales a menos de tres y medio (3,5) metros de altura del borde inferior de la rejilla o tobera de expulsión de gases a la rasante del espacio público; dichos aparatos no podrán verter las aguas de condensación a la vía o espacio público.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras necesarias en cada caso al objeto de erradicar molestias a terceros por ruidos o vibraciones.

Artículo 5.72. Prevención de incendios.

Toda nueva construcción deberá cumplir el vigente Código Técnico de la Edificación de seguridad en caso de Incendio, además del resto de la normativa vigente en esta materia y de la contenida en las presentes Normas.

Artículo 5.73. Salidas de emergencia.

Todo local deberá contar con salidas de urgencia y accesos especiales para salvamento de personas de modo que cualquier punto de la edificación cumpla las distancias máximas establecidas en el Código Técnico de la Edificación, de comunicación con acceso a las vías públicas.

Respecto al número de puertas, dimensiones de las mismas y sentido de giro se estará a lo dispuesto por las normas y reglamentos particulares, en especial al Código Técnico, el reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

En usos en los que se prevea una alta concentración de usuarios será obligatoria la instalación de cerraduras antipánico en los accesos a los locales, los cuales necesariamente habrán de decorarse con materiales ignífugos.

Epígrafe 3. Condiciones de accesibilidad y comunicación.

Artículo 5.74. Ascensores.

En las construcciones será obligatoria la instalación de ascensores en cuanto la altura total interior a salvar sea igual o superior a doce (12) metros. Se exceptúan de tal obligación los edificios que por su destino tal condición sea manifiestamente innecesaria.

El acceso al ascensor en la planta baja de acceso a la edificación no deberá tener barreras arquitectónicas para minusválidos; y en todas las plantas existirá una comunicación directa entre el desembarque del ascensor y el descansillo de escalera.

Artículo 5.75. Portales y accesos.

Las nuevas edificaciones deberán contar con una puerta de entrada diferenciada de cualquier otro hueco de fachada desde el espacio exterior con unas dimensiones mínimas de:

1. Los portales tendrán una anchura mínima de ciento cincuenta (150) centímetros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.
2. Los distribuidores de acceso a distintos locales tendrán un ancho superior a ciento veinte (120) centímetros.
3. La forma y superficie de los espacios permitirá el transporte de una persona en camilla desde cualquier local a la vía pública.
4. Los portones de acceso al interior de las parcelas tendrán un ancho mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Artículo 5.76. Escaleras.

La anchura útil mínima de las escaleras en edificios de nueva planta o rehabilitación total sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local tendrá un ancho mínimo uniforme en todo su recorrido y será de ciento veinte (120) centímetros en edificios y locales de uso público, siendo conveniente eludir soluciones helicoidales, peldaños compensados, etc. que impliquen peligro para los usuarios.

a) Las escaleras auxiliares de servicio podrán tener únicamente cien (100) centímetros. No se considerarán de uso público los despachos y talleres anexos a la actividad principal cuando su superficie no supere el 50% de la superficie total del local.

b) La anchura mínima de paso será ciento diez (110) centímetros en escaleras comunales de edificios industriales, etc.

c) Y noventa (90) centímetros en escaleras privadas interiores de locales comerciales cuando dicha escalera no sea de uso público.

El ancho del rellano será igual o superior al ancho del tiro, no pudiendo tener éste más de dieciséis (16) peldaños sin descansillos.

Para las dimensiones de la huella y la contrahuella se aplicará lo que determine a tal efecto la reglamentación de protección contra incendios.

La altura libre de las escaleras será de doscientos veinte (220) cm. en cualquier punto (medido verticalmente).

La iluminación natural podrá ser cenital siempre que se resuelva la ventilación mediante chimenea o medio mecánico adecuado y la superficie del lucernario sea superior a los 2/3 de la superficie útil de la caja de escalera.

Epígrafe 4. Dotación de aparcamiento.

Artículo 5.77. Condición general.

Toda obra de nueva planta, de ampliación o de rehabilitación total de la edificación deberá disponer la dotación de plazas de aparcamiento, localizadas sobre la propia parcela, bien en superficie, bien bajo la edificación, dimensionadas en número de acuerdo con lo establecido para cada uno de los usos previstos en las presentes Normas.

Cuando la dotación de plazas se realice en función de la superficie edificada no se contabilizará en ésta la destinada a elementos de comunicación vertical y horizontal entre diferentes locales, la destinada a cuartos de instalaciones y servicios y otros espacios semejantes.

El uso de aparcamiento se regulará según las Normas Subsidiarias de Miajadas, salvo en los parámetros más restrictivos de las Ordenanzas particulares de dicho uso incluidas en estas Normas del presente Plan Parcial.

SECCIÓN 3. CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES.

Artículo 5.78. Criterio General.

En desarrollo de lo previsto en la Ley del Suelo, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras de nueva planta y actividades que resulten antiestéticas pudiendo referir las condiciones que se impongan tanto al uso y dimensión del edificio y sistema de conjunto, como a la composición y materiales a emplear así como a los detalles de todos los elementos en forma, calidad y color.

Para evitar una rigidez en la aplicación de las ordenanzas estéticas, que congelaran e imposibilitaran nuevas aportaciones arquitectónicas de especial calidad, se aceptarán modificaciones para aquellos aspectos no definidos como vinculantes en la presente sección; en este caso la memoria del proyecto contendrá un apartado destinado a justificar suficientemente el motivo por el cual la variación propuesta supone una mejora en el paisaje urbano o natural.

Artículo 5.79. Fachadas.

Cuando la edificación objeto de la obra se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones se adecuará la composición de la nueva fachada y armonizarán las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

Los hastiales laterales exentos deberán tratarse con el mismo criterio y con materiales de fachada semejantes a los paramentos de la fachada principal.

En plantas bajas se admitirán zócalos de materiales tradicionales de textura no brillante tales como revocos rugosos, aplacados de piedra no pulida, etc.

Artículo 5.80. Cubiertas.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas con una pendiente máxima de treinta y cinco grados (35°) sexagesimales desde el vértice de la cara superior del alero de cubierta, debiéndose resolver mediante faldones rectos de pendiente uniforme y sin planos quebrados en todo el agua de faldón.

Los aleros volados sobre fachada, cuando proceda, tendrán una dimensión mínima de treinta (30) centímetros y máxima de sesenta (60) centímetros; en ningún caso se permitirá el vertido de aguas a la vía pública, los cuales deberán conducirse a la red separativa de alcantarillado.

En obras de rehabilitación y nueva planta se prohíbe sobrepasar el plano de cubierta con mansardas y buhardillas, debiéndose resolver la cubierta mediante planos rectos, no quebrados, apoyados en la arista de coronación o en el borde del alero.

Cuando se dispongan cubiertas planas, deberá garantizarse en todos los casos una altura igual a ciento veinte (120) centímetros del peto vertical de la misma o protección equivalente sobre el nivel del pavimento de la terraza.

En ningún caso la altura de coronación de cubierta podrá sobrepasar una altura de trescientos cincuenta (350) centímetros medidos

desde la cara superior del forjado de techo de la última planta hasta la línea de cumbrera, o desde la línea superior del alero.

Los materiales, en el caso de cubiertas inclinadas, serán los adecuados a la edificación a la que sirven, de teja cerámica curva o plana, teja de hormigón, chapa metálica, placas de amianto cemento de colores distintos de su gris natural y cualquier otro material análogo que no emita destellos o reflejos molestos.

Quedan prohibidas las telas asfálticas vistas, las aluminizadas así como los recubrimientos plásticos.

Artículo 5.81. Construcciones por encima de la altura e instalaciones vistas.

Son construcciones e instalaciones destinadas a satisfacer las necesidades técnicas y funcionales de la edificación que pueden sobrepasar la altura de coronación, debiendo aparecer grafiadas con claridad en los planos de proyecto con un tratamiento adecuado a la estética urbana.

Independientemente del cumplimiento de las disposiciones de la reglamentación vigente para cada instalación no se permitirá sobresalir sobre el espacio público con los elementos de instalaciones, tales como chimeneas, rejas, etc.

Artículo 5.82. Salientes y escaparates.

La alineación exterior de fachada no podrá rebasarse en planta baja con vuelos salientes superiores a diez (10) centímetros con ninguna clase de decoración, moldura o elemento de seguridad (rejas).

Cuando las Normas Urbanísticas, o cualquier otro instrumento de planeamiento que las desarrolle, no prevea su aumento o la peatonalización del tramo de vía en que se localice la obra, no podrá rebasarse el plano de fachada.

Artículo 5.83. Cuerpos salientes volados sobre el espacio público.

Se permiten con un vuelo máximo desde el plano de fachada de sesenta (60) centímetros, siempre que dejen una altura libre de paso de trescientos cincuenta (350) centímetros en cualquiera de sus puntos; deberán retranquearse treinta (30) centímetros del encintado de calle o arbolado y setenta (70) centímetros de las lindes medianeras, excepto consentimiento fehaciente entre propietarios.

Artículo 5.84. Balcones.

Se seguirá lo estipulado en el artículo 5.20 de las NN.SS., en cuanto a vuelo máximo, distancias entre vuelos y medianerías, etc.

Dejarán una altura libre sobre su rasante pública de trescientos cincuenta (350) centímetros.

Artículo 5.85. Terrazas.

No se permiten.

Artículo 5.86. Marquesinas.

Las marquesinas guardarán la adecuada armonía con la edificación a la que sirven.

En todos los casos la altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina no será inferior a tres (3) metros medidos en cualquier punto de ella, y el saliente máximo desde el plano de fachada será de ochenta (80) centímetros, salvando en cualquier caso el arbolado existente y retranqueándose un mínimo de cuarenta (40) centímetros del encintado de acera; su grosor máximo opaco no será superior a un (1) metro.

Artículo 5.87. Toldos.

Los toldos móviles tendrán en todos sus puntos, incluso en los de su estructura, una altura mínima libre sobre la rasante de doscientos cincuenta (250) centímetros, permitiéndose doscientos (200) cm. para elementos colgantes no rígidos; su saliente respecto del plano de fachada no podrá ser superior a ciento cincuenta (150) centímetros en cualquier planta debiendo en cualquier caso respetar el arbolado existente y retranquearse un mínimo de cuarenta (40) centímetros del encintado de aceras.

Los toldos fijos se regularán por las determinaciones establecidas en el artículo anterior para las marquesinas.

Artículo 5.88. Muestras.

Los anuncios paralelos al plano de fachada podrán instalarse con un saliente máximo de veinte (20) centímetros del plano de fachada y con una altura máxima de noventa (90) centímetros cuando se localicen en los dinteles de las plantas bajas y de setenta (70) centímetros cuando lo hagan en los alféizares de las otras plantas.

En edificios de uso exclusivo se permitirán muestras con el mismo saliente máximo anterior y una altura no superior a seis (6) metros siempre que se localicen en fachada.

Cuando se localicen como coronación del edificio no podrán sobrepasar un décimo (1/10) de la altura total de la construcción sin contabilizar, en su caso, los elementos mecánicos de la misma.

En los muros medianeros ciegos se admitirán muestras que no estén directamente ligadas a alguno de los usos localizados en la

edificación; en cualquier caso éstos podrán ser tratados decorativamente o como una fachada más.

Artículo 5.89. Banderines.

Se admitirá la instalación de banderines debiendo cumplir las mismas determinaciones que las muestras reguladas en el artículo anterior, en cuanto a altura y localización, aunque no en cuanto a la separación del plano de fachada.

Complementariamente deberán en cualquier caso tener una altura mínima libre sobre la rasante oficial de trescientos cincuenta (350) centímetros en cualquiera de sus puntos y no podrán tener una longitud superior a ciento cincuenta (150) centímetros, medidos desde el plano de fachada, siempre que no vayan adosados a marquesinas en cuyo caso su longitud máxima será la de éstas. Independientemente de lo anterior deberán retranquearse un mínimo de cuarenta (40) cm. del bordillo de calzada.

Artículo 5.90. Cerramientos y celosías.

a) Cerramientos definitivos.

Los cerramientos definitivos de espacios libres privados se ejecutarán con los mismos materiales, entonados en color, que se empleen en la fachada del edificio. Las características del cerramiento de parcela serán:

— A la alineación de parcela: altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros con una base opaca de un (1) metro y el resto de rejería, cierre vegetal o similar.

— A los linderos laterales: altura máxima de tres (3) metros en cierre opaco de material o diáfano en toda su altura.

En los ámbitos de parcelas destinadas a pistas deportivas se permitirá que el cerramiento alcance una altura máxima de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros, siempre que se ejecute con materiales diáfanos (tela metálica o plastificada —en ningún caso cristal, metacrilato o similar—) y que se documente de autorización del colindante.

b) Vallado de solares y cerramientos provisionales.

En todos los casos tales cerramientos cuando sean provisionales deberán ser de materiales opacos y altura no inferior a dos (2) metros.

5.2. ORDENANZAS PARTICULARES POR ZONAS.

Como complemento de las ordenanzas anteriores, se presentan a continuación las ordenanzas particulares para cada zona, que

terminan de regular el posible aprovechamiento edificatorio mediante la determinación de los restantes parámetros urbanísticos.

Para la denominación de las diferentes actividades se toma como referencia la Clasificación Nacional de Actividades Económicas, que en adelante se identificará como CNAE.

5.2.1. Red viaria y Peatonal.

Artículo 5.91. Definición y condiciones.

Corresponde a la zona destinada a la canalización del tráfico rodado así como a la circulación peatonal mediante aceras.

Su ámbito de aplicación queda reflejado en el Plano de Zonificación.

No está permitido ningún tipo de actuación edificatoria aparente ni instalación exenta alguna, que no corresponda a los servicios propios de la circulación: alumbrado público, señalización de tráfico, rotulación de calles, parada de autobuses y su protección, papeleras, etc.

Las edificaciones colindantes a las calles deberán respetar los retranqueos establecidos. Será necesaria la obtención de licencia municipal para la colocación de anuncios y para la ejecución de cualquier tipo de obra que pueda afectar a las calles.

5.2.2. Zonas verdes.

Epígrafe I. Definiciones.

Artículo 5.92. Definición.

Corresponde a los espacios libres de dominio público destinados a espacios ajardinados o forestados necesarios para la adecuada salubridad y esparcimiento de la población.

Su ámbito de aplicación queda reflejado en el Plano de Zonificación.

Artículo 5.93. Parcela mínima.

La parcela mínima será de mil (1.000) m².

Artículo 5.94. Otras condiciones de parcela.

No se fijan.

Epígrafe 2. Condiciones de volumen.

Artículo 5.95. Retranqueos.

No se fijan.

Artículo 5.96. Superficie máxima construible.

En el suelo de propiedad pública la superficie máxima construible será de 1,5 m² por cada 100 m² de parcela para parcelas

menores de 2.000 m² y de 0,5 m² por cada 100 m² de parcela de superior superficie, en todos los casos se permitirá una superficie mínima de 40 m² construidos.

Artículo 5.97. Altura máxima de las instalaciones.

En el suelo público todo elemento constructivo tendrá, excepto en sus elementos estructurales, decorativos y de seguridad no habitables, una altura inferior a 4 m sobre el terreno, si es una construcción o instalación cerrada y de 12 m si es una instalación abierta.

Epígrafe 3. Compatibilidad de usos.

Artículo 5.98. Uso Principal.

1. Uso zona verde.

Permitido.

Artículo 5.99. Usos Complementarios.

2. Uso residencial.

No permitido.

3. Uso público comercial:

Comercio Permitido en instalaciones desmontables provisionales de ferias, fiestas, etc. (5262 según CNAE), de superficie no superior a cuarenta (40) m².

Hostelería. Permitidas las actividades 553 y 554 (según CNAE) con un máximo de ciento cincuenta (150) m² en instalaciones provisionales sobre suelos de titularidad pública.

4. Uso dotacional:

Asistencial 8512 y 8514 (según CNAE). Permitido como centros asistenciales sin internamiento en instalaciones provisionales.

5. Uso Zona Industrial.

Prohibido en todos sus grados.

6. Uso Aparcamiento.

No se autoriza.

7. Uso Rodoviario.

Permitido en todas sus categorías.

8. Uso Infraestructuras y Servicios.

Permitido.

5.2.3. Equipamiento Público.

Epígrafe 1. Definiciones.

Artículo 5.100. Definición.

Corresponde a los espacios destinados a la localización de dotaciones públicas necesarias para el adecuado equipamiento del sector.

Su ámbito de aplicación queda reflejado en el Plano de Zonificación.

Artículo 5.101. Parcela mínima.

Será la deducida de la aplicación de las condiciones de reservas mínimas de suelo para dotaciones establecidas según legislación.

Artículo 5.102. Otras condiciones de parcela.

No se fijan.

Epígrafe 2. Condiciones de volumen.

Artículo 5.103. Fondo edificable máximo.

El fondo máximo edificable será libre.

Artículo 5.104. Superficie ocupable de parcela.

La superficie máxima de ocupación de parcela será del setenta por ciento (70%) de la superficie de parcela neta.

Artículo 5.105. Retranqueos.

No se fija retranqueo mínimo de la edificación.

Artículo 5.106. Edificabilidad.

Será de dos (2) m²/m².

Artículo 5.107. Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 2 plantas (baja +1) con un máximo de diez metros y medio (10,50).

Para centros singulares (teatros, polideportivos, etc.) podrá rebasarse la anterior altura de doce (12) m con instalaciones no habitables necesarias para el desarrollo de las actividades del centro.

Epígrafe 3. Compatibilidad de usos.

Artículo 5.108. Uso Principal.

I. Uso dotacional.

Permitido en todos sus grados.

Artículo 5.109. Usos Complementarios.

2. Uso residencial.

No permitido.

3. Uso público comercial.

Comercio: Se permiten las siguientes actividades: 521, 522, 523, 524, 525 y 527 según la CNAE, en edificio exclusivo.

Hostelería: Se permiten siempre las actividades 553, 554 y 555 según la CNAE, y la 551 en edificio exclusivo.

Oficinas: Se permiten oficinas con atención al público en instalaciones de titularidad pública.

4. Uso Zona Industrial.

Prohibido en todos sus grados.

5. Uso Aparcamiento.

Permitido el Grupo II según las NN.SS. de Miajadas.

6. Uso Rodoviario.

Permitido en todas sus categorías.

5.2.4. Uso Terciario.

Epígrafe 1. Definiciones.

Artículo 5.110. Definición.

Corresponde al suelo destinado a la construcción de edificaciones que alberguen los usos comercial, hostelero, servicios personales u oficinas y espectáculos o locales de reunión.

Su ámbito de aplicación queda reflejado en el Plano de Zonificación.

Artículo 5.111. Grados.

A efectos de su posterior regulación se establecen dos Ordenanzas básicas:

Ordenanza T.a: Uso básico comercial, hostelero, servicios personales u oficinas y espectáculos o locales de reunión en todas sus categorías.

Dentro de la presente Ordenanza se permiten las siguientes actividades:

a) Actividad comercial: se permiten las siguientes actividades: 521, 522, 523, 524, 525 y 527 según la CNAE, en forma de grandes o medianas superficies comerciales y pequeñas tiendas, e integradas

con el resto de actividades incluidas en la presente Ordenanza, en un único edificio con zonas y servicios comunes o independientes.

b) Actividad hostelera: se permiten las siguientes actividades: 551, 553, 554 y 555 según la CNAE, en forma de bares, pubs, cafeterías, restaurantes y alojamiento temporal, e integradas con el resto de actividades incluidas en la presente Ordenanza, en un único edificio con zonas y servicios comunes o independientes.

c) Actividad oficinas: se permiten las siguientes actividades: 65, 66, 67, 70, 71, 72, 73, 74 y 93 según la CNAE, en forma de locales habilitados para tal efecto, e integradas con el resto de actividades incluidas en la presente Ordenanza, en un único edificio con zonas y servicios comunes o independientes.

d) Actividad salas de reunión: se permiten las siguientes actividades: 921, 922, 923 exceptuando la 9233 y la 92342, 924, 9262, y 927 según la CNAE, en forma de discotecas, salas de fiesta, cines o teatros, e integradas con el resto de actividades incluidas en la presente Ordenanza, en un único edificio con zonas y servicios comunes o independientes.

Su ámbito de aplicación queda reflejado en el Plano de Zonificación.

Ordenanza T.b: Uso básico comercial (categorías 1.^a y 2.^a), hostelero (categoría 1b, 2b), de servicios personales u oficinas y espectáculos o salas de reunión (categoría 1d), así como uso de almacenaje o industrial de baja intensidad, que pueda coexistir con las anteriores, sin que sea necesaria la adopción de especiales medidas correctoras.

Dentro de la presente Ordenanza se permiten las siguientes actividades.

a) Actividad comercial: se permiten las siguientes actividades: 521, 522, 523, 524, 525 y 527 según la CNAE.

b) Actividad hostelera: se permiten las siguientes actividades: 551, 553, 554 y 555 según la CNAE.

c) Actividad oficinas: se permiten las siguientes actividades: 65, 66, 67, 70, 71, 72, 73, 74 y 93 según la CNAE.

d) Actividad salas de reunión: se permiten las siguientes actividades: 921, 922, 923 exceptuando la 9233 y la 92342, 924, 9262 y 927 según la CNAE.

e) Actividad industrial: las actividades permitidas serán las incluidas en los Grupos I y II, correspondientes a la clasificación establecida en las NN.SS. de Miajadas para el uso industrial. Se consideran incluidos en el Grupo II los talleres de chapa y pintura del automóvil, que se corresponden con las actividades 501, 502, 503 y 504 de la CNAE.

Su ámbito de aplicación queda reflejado en el Plano de Zonificación.

Artículo 5.112. Parcela mínima.

En nuevas parcelaciones o segregaciones la superficie de parcela mínima edificable será para cada ordenanza:

SUPERFICIE DE PARCELA MÍNIMA.

Ordenanza T.a: 10.000 m²

Ordenanza T.b: 1.000 m²

En la segunda se admitirán ordenaciones bajo el régimen de división horizontal de edificación agrupada con espacio comunal proindiviso destinado a viales privados, etc., cumpliendo además las siguientes condiciones:

— Ordenanza T.b: la parcela neta en la que se localiza la edificación será superior a quinientos (500) m² de superficie.

Artículo 5.113. Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela para nuevas parcelaciones será:

FRENTE MÍNIMO DE PARCELA

Ordenanza T.a: No se define.

Ordenanza T.b: 20 m.

En la Ordenanza T.b se admitirán ordenaciones de edificación agrupada con espacio comunal proindiviso destinado a viales privados, etc., con frente mínimo de doce (12) metros cumpliendo las condiciones de parcela mínima establecida en el artículo anterior.

Artículo 5.114. Longitud máxima de edificación.

No se fija.

Epígrafe 2. Condiciones volumétricas.

Artículo 5.115. Alineaciones y rasantes.

En el plano 0-3 de Ordenación perteneciente a la documentación gráfica que acompaña al presente Plan Parcial, se indican las alineaciones oficiales exteriores de parcela. Sin embargo, las alineaciones oficiales interiores de las parcelas privadas de aprovechamiento lucrativo deberán proponerse, junto con el resto de parámetros necesarios para definir la volumetría definitiva de las futuras edificaciones, mediante el oportuno Estudio de Detalle.

Artículo 5.116. Retranqueos.

No se fijan retranqueos.Vendrán definidos por el Estudio de Detalle.

Artículo 5.117. Fondo edificable máximo.

No se fija fondo edificable máximo.

Artículo 5.118. Ocupación máxima de parcela.

En obras de Nueva planta o ampliación la ocupación máxima de parcela será.

% OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA

Ordenanza T.a: 100%

Ordenanza T.b: 100% sobre parcela neta

Los porcentajes se medirán sobre la superficie total de la parcela neta, ya que la parcela bruta podría estar constituida, en su caso, por una parte privativa y otra parte proindivisa de zonas comunes donde no se permitirá construcción alguna ni cerramiento, vallado, obstáculo o limitación. Se deberá poder acceder con un vehículo de bomberos.

Artículo 5.119. Superficie máxima edificable.

En el plano 0-1 de Zonificación y usos del suelo, correspondiente a la documentación gráfica que acompaña al presente Plan, se fijan los coeficientes de edificabilidad bruta para cada ámbito de referencia (parcela bruta o manzana). Por tanto, la superficie máxima edificable para cualquier parcela edificable (tomada como parcela bruta) será el resultado de multiplicar su superficie por el coeficiente de edificabilidad bruta asignado a dicha parcela o al ámbito de referencia al que pertenezca.

La superficie edificable máxima será la resultante de la suma de las superficies edificables de todas las plantas que componen la edificación sobre la rasante oficial de la calle, o en su caso del terreno en contacto con la edificación, con las precisiones realizadas en los siguientes puntos:

- a) A los efectos de su medida, ésta se contará por el perímetro envolvente de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación principal sobre rasante.
- b) No computará la edificación bajo rasante con destino a garaje o a servicios generales de la edificación principal.
- c) No computarán asimismo los cuartos de instalaciones y servicios que se encuentren en cualquier planta sobre rasante, incluido el bajo cubierta.

d) No computarán las terrazas descubiertas en planta baja o sobre cubierta plana.

e) Tampoco computarán las entreplantas que ocupen una superficie construida menor al 50% de la planta inferior siempre que estén vinculadas a la actividad única de dicha planta.

Artículo 5.120. Aprovechamiento residencial.

No se autoriza el uso de vivienda.

Artículo 5.121. Altura máxima de la edificación.

Para ambas ordenanzas la altura máxima de la edificación será de 2 plantas (baja + 1) con una altura total de ochocientos (800) centímetros medidos en el punto medio de la fachada desde la rasante del terreno o acera a la cara inferior del forjado de cubierta en su intersección con la fachada.

En el caso de la gran superficie comercial se establecerá la volumetría definitiva mediante el oportuno Estudio de Detalle.

En ambos grados se garantizará que la cumbre de la edificación principal no rebasará la altura de 3,50 m medidos desde la cara superior del último forjado o desde la arista superior de la cornisa.

La altura máxima de la edificación auxiliar será de tres (3) metros no pudiendo rebasar ninguno de sus elementos constructivos los tres metros y medio (3,50).

Artículo 5.122. Alturas de plantas.

La altura libre de plantas para obras de Ampliación o Nueva Planta será:

ALTURA LIBRE DE PLANTAS

	Máxima	Mínima
Sótano	—	2,50 m
P. baja	—	3,20 m
Otras	3,50 m	2,60 m

En ambas ordenanzas la altura mínima podrá ser reducida para paso de instalaciones, estructura, decoración, etc. sin que en ningún caso la altura libre mínima sea inferior a doscientos treinta (230) centímetros.

Epígrafe 3. Compatibilidad de usos.

Los usos no contemplados en los siguientes epígrafes están prohibidos.

Artículo 5.123. Uso Principal.

1. Uso Terciario.

Según lo establecido en el artículo 5.111 de las presentes Ordenanzas.

Artículo 5.124. Usos Complementarios.

2. Uso público comercial:

Según lo establecido en el artículo 5.111 de las presentes Ordenanzas.

3. Uso industrial.

Según lo establecido en el artículo 5.111 de las presentes Ordenanzas.

4. Uso Zona Verde.

Permitido.

5. Uso Aparcamiento.

Permitido en todas sus categorías.

6. Uso Rodoviario.

Permitido en todas sus categorías.

7. Uso Infraestructuras y Servicios.

Permitido.

Se permitirán las antenas de telefonía móvil o similar sobre las terrazas azoteas de los edificios, siempre y cuando exista dominancia del edificio objeto de la instalación respecto de los colindantes, que se adopten medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo y sin perjuicio de su adecuación estética.

8. Uso Residencial.

Prohibido.

Epígrafe 4. Condiciones estéticas particulares.

Artículo 5.125. Criterio general.

En las zonas con calificación Terciario T.a las condiciones estéticas serán conformes con el carácter de edificación singular exenta integrada por varias firmas comerciales.

En las zonas con calificación Terciario T.b, todas las edificaciones responderán a un único tipo edificatorio tanto en la configuración volumétrica como en las condiciones estéticas, que serán idénticas

en tratamiento de fachadas, cubiertas, tipología de huecos, etc., tal y como corresponde a una promoción única, admitiéndose solamente variaciones entre tipos por manzanas completas.

Artículo 5.126. Regulación.

Se prohíben las buhardillas y mansardas en edificaciones.

5.2.5. Infraestructuras.

Epígrafe 1: Definición.

Artículo 5.127. Definición.

Corresponde a las áreas destinadas a la ubicación de edificaciones e instalaciones que permiten el buen funcionamiento del sector.

Epígrafe 2: Condiciones volumétricas.

Artículo 5.128. Para las instalaciones de uso genérico.

Dada la singularidad de estas instalaciones, su ubicación y régimen de funcionamiento no se establecen condiciones volumétricas generales, si bien deberán cumplir la normativa sectorial vigente para cada caso.

Epígrafe 3. Compatibilidad de usos.

Artículo 5.129. Uso Principal.

1. Uso Infraestructuras.

Permitido en todos sus tipos.

Artículo 5.130. Usos Complementarios.

No presenta usos complementarios.

5.2.6. Aparcamiento.

Epígrafe 1. Definición y condiciones generales.

Artículo 5.131. Definición.

En el artículo 5.29 de las NN.SS. se define el uso de aparcamiento.

Artículo 5.132. Condición general.

Toda obra de nueva planta deberá disponer la dotación de plazas de aparcamiento, localizadas sobre la propia parcela, bien en superficie, bien bajo la edificación, dimensionadas en número de acuerdo con lo establecido para cada uno de los usos previstos en las presentes Normas.

Cuando la dotación de plazas se realice en función de la superficie edificada no se contabilizará en ésta la destinada a elementos

de comunicación vertical y horizontal entre diferentes locales, la destinada a cuartos de instalaciones y servicios y otros espacios semejantes.

Epígrafe 2. Dimensiones y características.

Artículo 5.133. Dimensión y características de los garajes.

Como dimensionamiento y condiciones de las plazas de aparcamiento cuando éstas no se localicen en el espacio viario público, se aplicará lo siguiente:

a) El número total de plazas en el interior de los garajes aparcamiento, no podrá rebasar al que corresponde a una plaza de aparcamiento por cada veinte (20) m² de superficie útil total; las plazas se graficarán en el pavimento, de acuerdo con el proyecto presentado y la licencia concedida, prohibiéndose la ocupación del espacio por más vehículos de los autorizados.

Independientemente de lo anterior, las construcciones cumplirán una dotación de:

— Hasta un 83% del número total de plazas de una dimensión mínima de doscientos veinte (220) cm. por cuatrocientos cincuenta (450) cm.

— Un mínimo del 15% del número total de plazas con una dimensión mínima de doscientos cincuenta (250) cm por quinientos (500) cm.

— Un mínimo del 2% del número total de plazas para minusválidos con una dimensión mínima de trescientos cincuenta (350) cm por quinientos (500) cm.

Para vehículos de otro tipo, bicicletas, motos, furgonetas, autobuses y camiones se procederá en cada caso a su dimensionado y regulación dentro de cada proyecto, cuando así fuera necesario, debiéndose cumplir en cualquier caso las dimensiones críticas establecidas singularmente para cada uso cuando así hubieran sido establecidas.

b) El gálibo mínimo del aparcamiento será de doscientos treinta (230) cm en cualquier punto del mismo, no pudiendo ser interrumpido por instalaciones, elementos estructurales o de ventilación en más de un 20% de su superficie.

c) Las vías de servicio de acceso a las plazas tendrán un ancho mínimo de cuatrocientos (400) centímetros.

d) La pendiente máxima en las rampas serán del dieciséis (16)% en tramos rectos y del doce (12)% en tramos curvos, medidos en la línea media; los radios de giro mínimos serán de seis (6)

metros debiendo disponer de una anchura mínima de tres (3) metros en todo su recorrido.

Artículo 5.134. Accesos a garajes.

La anchura mínima del espacio de la puerta del acceso al local será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

En todos los casos la rampa de acceso no podrá superar el 6% de pendiente en un tramo no inferior a cuatrocientos cincuenta (450) centímetros en su arranque desde la acera pública y en el interior de la parcela.

Excepcionalmente por razones de topografía de la vía pública, forma y posición de la parcela respecto de ésta, el Ayuntamiento podrá eximir puntualmente del cumplimiento de los parámetros de pendiente mínima en rampas.

Artículo 5.135. Ventilación de garajes.

La ventilación natural y forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, de acuerdo al Reglamento de actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y la NBE-CPI vigente.

Se entiende por ventilación natural aquella en que existe 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 aquél conjunto de elementos, que garanticen un barrido completo de los locales con una capacidad mínima de seis renovaciones hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que exista cuando menos dos bocas en proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadros de 15 metros de lado en que idealmente pueda ser dividido el local. El mando de los extractores se situará en local de fácil acceso.

Artículo 5.136. Prevención de incendios.

En todo tipo de aparcamiento deberán cumplirse estructuralmente las condiciones de la vigente norma contra incendios CPI en función de la dimensión del local, características y usos adyacentes.

Epígrafe 3. Compatibilidad de usos.

Artículo 5.137. Uso Principal.

1. Uso aparcamiento.

Permitido en sus Grupos II y III (actividades 501-504 según la CNAE), establecidos en las NN.SS. de Miajadas.

Artículo 5.138. Usos complementarios.

2. Uso residencial.

No está autorizado.