

LA PRESENTE DOCUMENTACION CONTIENE EL TEXTO REFUNDIDO DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE UTEBO, CON LAS MODIFICACIONES PUNTUALES INTRODUCIDAS A FECHA 2 DE OCTUBRE DE 1995.

CON POSTERIORIDAD EL AYUNTAMIENTO HA INTRODUCIDO MODIFICACIONES PUNTUALES QUE, ASI MISMO, SON RECOGIDAS EN ESTA DOCUMENTACION.

EL PRESENTE DOCUMENTO NO TIENE CARACTER DE TEXTO REFUNDIDO DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA, SINO QUE SU UNICA FINALIDAD ES LA DE FACILITAR LA CONSULTA DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL P.G.O.U DE UTEBO Y SUS POSTERIORES MODIFICACIONES.

**ADAPTACION Y REVISION DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL
TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANISTICAS**

Exposición de motivos

Esta documentación contiene las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Utebo, planeamiento que fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Zaragoza, de la Diputación General de Aragón, en sesión celebrada el 24 de julio de 1990.

En dicha sesión, la citada Comisión adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente la revisión-adaptación del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Utebo, quedando sujeta dicha aprobación a la subsanación por parte del Ayuntamiento de diversas deficiencias y suspender su aprobación en algunas determinaciones del Plan.

Resueltas por este Ayuntamiento las deficiencias relacionadas en el texto del acuerdo de aprobación definitiva, la Comisión Provincial toma nuevo acuerdo con fecha de 19 de febrero de 1991 en el que considera subsanadas la mayor parte de las deficiencias señaladas por la Comisión Provincial de Urbanismo de Zaragoza en su acuerdo de 24-07-90, que aprobó definitivamente la revisión-adaptación del PGOU de Utebo, si bien manteniendo algunas limitaciones al documento presentado de subsanación de deficiencias.

Así pues, se complementa la documentación con el resultado de subsanar las deficiencias señaladas por la CPU de Zaragoza en su sesión de 24-07-90, y se recoge las limitaciones derivadas del acuerdo de 19-02-91, así como la resolución de los recursos de alzada presentados ante la DGA, alegaciones, etc. La documentación incluye asimismo las fichas correspondientes a las Unidades de Ejecución, Sectores de Suelo Urbanizable Programado y Planes Especiales.

Con posterioridad el Ayuntamiento ha introducido modificaciones puntuales que asimismo son recogidas en esta documentación.

El presente documento tiene, pues, el carácter de texto refundido de las normas urbanísticas del PGOU de Utebo, con el contenido antes reseñado, a la fecha de 2 de octubre de 1995.

Relación de las modificaciones realizadas en el Planeamiento contenidas en las presentes normas urbanísticas y sus correspondientes fechas de aprobación

NUMERO	APROBACION INICIAL	PROVISIONAL	DEFINITIVA
1	01-03-1991	24-04-1991	10-05-1991
2	01-03-1991	24-04-1991	10-05-1991
3	09-09-1991	15-11-1991	26-03-1992
4	09-04-1992	25-06-1992	18-10-1993
5	08-03-1993	16-06-1993	17-02-1994
6	08-03-1993	07-09-1993	16-12-1993
7	17-01-1994	02-05-1994	22-06-1995
8	14-03-1994	13-06-1994	14-07-1994
9	02-05-1994	01-03-1995	

TITULO PRIMERO DISPOSICIONES DE
CARACTER GENERAL CAPITULO PRIMERO
VIGENCIA, EFECTOS Y CONTENIDO DEL PGOU

Art. 1.1.1 NATURALEZA, AMBITO Y ANTECEDENTES DEL PGOU

1.- El objeto del presente Plan General de Ordenación Urbana es la ordenación integral del municipio de Utebo, y a tal efecto y de conformidad con la legislación urbanística vigente, definen los elementos básicos de la estructura general del territorio y clasifican el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo. Además, ya sea directamente o por medio de los instrumentos de planeamientos previstos para su desarrollo, el Plan delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.

2.- La revisión y aceptación del PGOU de 1965 se ha llevado a cabo en cumplimiento de la disposición transitoria primera de la Ley del Suelo, que impuso a los Ayuntamientos la obligación de adaptar los Planes Generales a la nueva Ley, y en virtud de los acuerdos municipales adoptados al respecto.

3.- Este documento tiene carácter de PGOU, y adapta sus determinaciones a lo establecido en el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1.346/1976 de 9 de abril y los Reglamentos que lo desarrollan.

Art. 1.1.2 VIGENCIA DEL PGOU

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

2.- El Plan General de Ordenación Urbana revisa y sustituye plenamente al precedente Plan General de Urbanismo, el cual queda derogado para dicho ámbito, a la entrada en vigor del presente Plan, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en este Plan o que resultaren procedentes al amparo de la Ley del Suelo. Del mismo modo quedan sin efecto los instrumentos de planeamiento y de gestión, aprobados para el desarrollo del referido Plan General, salvo aquellos expresamente incorporados al presente (Plan Parcial Urbanización Setabia).

Art. 1.1.3 REVISION DEL PGOU

1.- Con independencia de lo dispuesto en el artículo 1.1.2, el PGOU podrá ser objeto de revisión en los siguientes supuestos

a) Circunstancias sobrevenidas que incidan substancialmente en la estructura general y orgánica del territorio o la clasificación del suelo, así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento, y que vengan determinados por causas como:

- Entrada en vigor de un Plan de Ordenación de ámbito supramunicipal que comprenda el término de Utebo y que así lo disponga o lo haga necesario.
- Entrada en vigor o desarrollo y aplicación de planes sectoriales relativos a agricultura, industria, transportes y comunicaciones, defensa, etc.

b) Constatación de la existencia de divergencias importantes entre los datos básicos de población y actividad tomados como hipótesis en el PGOU y la evolución del municipio.

c) Agotamiento de la capacidad del suelo industrial o residencial o excesos o desequilibrios sostenidos en la ocupación de los suelos previstos.

2.- El procedimiento de revisión se ajustará a las mismas disposiciones establecidas para la formación del PGOU

Art. 1.1.4 MODIFICACION DEL PGOU

1.- Se entiende por modificación del PGOU toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo previsto en el artículo anterior, y, en general, las que puedan aprobarse, en su caso, sin reconsiderar la globalidad del PGOU por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.

2.- No se considerarán, en principio, modificaciones del PGOU:

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

b) Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de actuación, aunque afecten a la clasificación del suelo, siempre que no suponga reducción de las superficies destinadas a Sistemas Generales o a espacios libres públicos de otra clase.

c) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del PGOU, se hallen o no previstas en este Plan.

d) Las rectificaciones del Catálogo producidas por la aprobación o modificaciones de Planes Especiales de protección.

3.- Cada modificación se ajustará a lo prevenido en el artículo 161 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y, además, a las especificaciones del presente Plan según cual sea su objeto.

4.- Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el PGOU, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el PGOU

Art. 1.1.5 EFECTOS DE LA APROBACION DEL PGOU

La entrada en vigor del Plan General producirá los efectos de publicidad, ejecutoriedad, obligatoriedad y legitimación de expropiaciones previstas en el capítulo Tercero del título I de la Ley del Suelo. Los efectos del Plan General sobre los edificios e instalaciones erigidas con anterioridad a su aprobación se regirán por los artículos siguientes.

Art. 1.1.6 SITUACIONES FUERA DE ORDENACION

1.- A los efectos del artículo 60 de la Ley del Suelo se consideran disconformes con el planeamiento los edificios construcciones e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes:

a) Los que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, tanto del sistema general como local, salvo que el propio PGOU o sus instrumentos de

desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de lo existente, en todo o en parte, con la nueva ordenación.

b) Los que se encuentren situados en suelo urbanizable o en áreas de suelo urbano sujetas a reforma interior, salvo que del PGOU se deduzca su conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporados a la misma por los Planes Parciales o Especiales correspondientes.

c) Los que estén destinados a usos que resulten incompatibles según las presentes NU con los de dotaciones generales y locales asignados al lugar de su emplazamiento por el PGOU o sus instrumentos de desarrollo.

d) Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las presentes normas urbanísticas, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

2.- La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en el Catálogo del PGOU, o en los planes de desarrollo que establezcan medidas especiales de protección.

Art. 1.1.7 EFECTOS DE LA CALIFICACION COMO FUERA DE ORDENACION

La calificación como fuera de ordenación es causa de denegación de licencias de obras, salvo las siguientes:

a) Las de conservación y mantenimiento y las exteriores de reforma menor, que serán admisibles en todos los casos.

b) Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación cuando ésta sea subsanable.

c) Las parciales de consolidación o reparación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de quince (15) años desde la fecha en que se pretendiese realizarlas. Esta excepción no es aplicable a los supuestos de usos lesivos a que se refiere el apartado 1.d) del artículo 1.1.6.

Art. 1.1.8 CONTENIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

1.- Los distintos documentos del PGOU integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse, partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio PGOU, y atendida la realidad social del momento en que se apliquen.

2.- En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que integran el PGOU se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) Planos de información urbanística (documento 1)
Constituyen el documento gráfico que complementa la información o memoria informativa contenida en el documento 2.

b) Memoria justificativa (documento 2)
En ella se señalan los objetivos generales de la ordenación, y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación de PGOU en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas interpretaciones, si resultaran insuficientes para ello las disposiciones de las presentes normas urbanísticas.

En la primera parte queda reflejada la realidad urbanística del territorio municipal y de la que parte el PGOU para establecer sus determinaciones de ordenación. Su eficacia se reduce a la reproducción de la situación fáctica.

c) Planos de Ordenación (documento 3)

Contiene y expresan gráficamente las determinaciones normativas de la ordenación establecida, tanto las que se refieren a la proyección de la urbanización prevista, como las que inciden en la regulación del uso del suelo y de la edificación, y complementan, por tanto, los preceptos integrados en las normas urbanísticas.

d) Normas urbanísticas (documento 4)

Las presentes normas urbanísticas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del Municipio de Utebo. Prevalecen sobre los restantes documentos del PGOU para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre el mismo. Para lo no previsto en ellas, se estará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico general del Estado y el autonómico de Aragón.

e) Estudio económico-financiero (documento 5)

Contiene la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio y a la implantación de los servicios, incluidos ambos en los programas cuatrienales correspondientes al suelo urbanizable programado. La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano. La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, expresadas anteriormente con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los Organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

f) Programa de actuación (documento 6)

Establece:

- 1.- Los objetivos, directrices y estrategia de su desarrollo a largo plazo para todo el territorio comprendido en su ámbito.
- 2.- Las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales.
- 3.- Las dos etapas cuatrienales en que han de desarrollarse las determinaciones en el suelo urbanizable programado.
- 4.- Los plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas, en su caso, para completar la urbanización en suelo urbano o para realizar operaciones de reforma interior en este tipo de suelo.

Art. 1.1.9 INTERPRETACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

1.- La interpretación del PGOU corresponde al Ayuntamiento de Utebo, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades revisoras propias de la Comunidad Autónoma de Aragón, con arreglo a las Leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2.- Si, no obstante, la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el artículo anterior subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del PGOU más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido,

el menor deterioro del medio ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, al interés más general de la colectividad.

CAPITULO SEGUNDO

REGIMEN DEL SUELO, DESARROLLO Y EJECUCION DEL PGOU

SECCION 1.ª

DISPOSICIONES GENERALES SOBRE REGIMEN DEL SUELO

Art. 1.2.1 DIVISION DEL SUELO EN RAZON DE SU APTITUD URBANISTICA PRIMARIA

El Plan General de Ordenación Urbana, contiene las siguientes determinaciones de carácter general:

- a) Clasificación del suelo con expresión de las superficies asignadas a cada uno de los tipos y categorías de suelo adaptados.
- b) Estructura general y orgánica del territorio integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y en particular, los sistemas generales de comunicación y sus zonas de protección, los espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes, en proporción no inferior a cinco (5) metros cuadrados por habitante y el equipamiento comunitario y para centros públicos.

Art. 1.2.2 CLASIFICACION DEL SUELO

Constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada y el destino previsto por el PGOU para las distintas áreas se distinguen:

- a) El suelo no urbanizable es aquel que el PGOU mantiene ajeno a cualquier destino urbano, confirmado su valor agropecuario y natural.

La delimitación del suelo no urbanizable aparece fijada en el plano de ordenación n.º 2 (Clasificación del suelo). El régimen jurídico propio del suelo no urbanizable se recoge en el título IV de estas normas urbanísticas.

- b) El suelo urbanizable se caracteriza por estar destinado por el PGOU a ser soporte del crecimiento urbano previsto. El suelo urbanizable aparece delimitado en el plano de ordenación n.º 2 (Clasificación), y el detalle de su tipología en el plano n.º 2. Su régimen jurídico figura en el título IV de estas normas urbanísticas.

- c) El suelo urbano comprende las áreas históricamente ocupadas por el desenvolvimiento de la ciudad a la entrada en vigor del PGOU y aquellas otras que, por la ejecución de éstas, lleguen a adquirir tal condición en el futuro.

Se delimitan en los planos de ordenación n.º 2 y ss., y se regula específicamente en el título IV de estas normas urbanísticas.

Art. 1.2.3 SISTEMAS GENERALES

Comprenden esta categoría las superficies que, sin perjuicio de la clasificación del suelo, son destinadas por el PGOU al establecimiento de los elementos dotacionales públicos determinantes del desarrollo urbano y especialmente configuradores de la estructura general y orgánica del territorio.

El señalamiento del suelo de sistemas generales figura en los planos de ordenación correspondientes.

Las condiciones de uso y régimen de ejecución del suelo de sistemas generales, se regulan en el título IV de estas normas urbanísticas.

Art. 1.2.4 DIVISION DEL SUELO EN RAZON DE SU APTITUD URBANISTICA SECUNDARIA

1.- Mediante la calificación, el PGOU determina la asignación zonal de los usos urbanísticos y regula el régimen de éstos con carácter general para todas las clases de suelo urbano de ordenación directa.

La pormenorización de los usos en las áreas de suelo urbanizable y en las de urbano, sujetas a desarrollo de la ordenación, es función propia del planeamiento parcial y especial correspondiente.

2.- Los usos globales son los siguientes:

A) De carácter dotacional:

- Comunicaciones y transportes.
- Parques y jardines públicos.
- Equipamientos.
- Servicios e infraestructuras urbanas.

B) De carácter particular:

- Residencial.
- Industrial.
- Terciario.

Los usos de carácter dotacional se entienden sin perjuicio de que sean de titularidad pública o privada, y de que formen parte de los sistemas generales o constituyan dotaciones locales.

3.- Los usos pormenorizados y las condiciones generales de los distintos usos, se regulan en el título II de estas normas urbanísticas. La asignación individualizada de usos a cada parcela o finca y las condiciones particulares, es materia propia de la regulación especial de la zona en que se encuentren. La delimitación de las zonas y el señalamiento especial de los usos figuran en los planos de ordenación n.º 2 y ss.

SECCION 2.ª

DISPOSICIONES GENERALES SOBRE DESARROLLO DEL PGOU

Art. 1.2.5 COMPETENCIAS

1.- El desarrollo y la ejecución del PGOU corresponde al Ayuntamiento de Utebo, sin perjuicio de la participación de los particulares, con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes NU.

2.- Dentro de su respectivas atribuciones y obligaciones a los organismos de la Administración Central y de la Comunidad Autónoma de Aragón, corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el PGOU persigue.

Art. 1.2.6 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PGOU

Según ostenten o no capacidad para calificar el suelo conforme a la legislación urbanística, los instrumentos de desarrollo del PGOU se agrupan en dos especies:

- a) Figuras de planeamiento.
- b) Figuras complementarias.

Tanto unas como otras contendrán las determinaciones y documentación que se señala en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.

Art. 1.2.7 FIGURAS DE PLANEAMIENTO

a) Planes Parciales de Ordenación, directamente para el suelo urbanizable.

b) Planes Especiales, que podrán ser de Reforma Interior para la ordenación detallada en el suelo urbano, o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo.

Art. 1.2.8 FIGURAS COMPLEMENTARIAS

Para detallar la ordenación en áreas limitadas o precisar la regulación de materias específicas, el propio PGOU o alguna de las figuras de planeamiento referidas en el artículo anterior, pueden ser complementadas mediante las siguientes figuras:

a) Estudios de detalle, como complemento del PGOU o de Planes Especiales de Reforma Interior para el suelo urbano, y de Planes Parciales, para el urbanizable. Es objeto preferente de los estudios de detalle la previsión o reajuste de alineaciones y rasantes y la ordenación de volúmenes. Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en el artículo 140 del Reglamento del Planeamiento Urbanístico.

b) Normas Especiales de Protección, en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el artículo 78.3. del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. Estas normas incorporarán, en su caso, los catálogos de los edificios o elementos afectados.

c) Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios del Planeamiento, bien por revisión expresa del PGOU, bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.

A los efectos de este PGOU, se consideran Ordenanzas Especiales todas aquellas disposiciones de carácter general y competencia ordinaria municipal, que regulan aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos del suelo, las actividades, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el PGOU, como complemento de ellas, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de la competencias que la legislación le otorga.

d) Registro de bienes catalogados y de servidumbres:

1.- Con fines de control para la redacción y ejecución del planeamiento y de publicidad se han catalogado todos los elementos y conjuntos urbanos o naturales del término municipal que se encuentren sometidos a algún régimen especial de protección o de limitación de uso con trascendencia urbanística.

2.- Cada unidad registrada contiene los datos precisos para su identificación y localización, con remisión al instrumento de planeamiento, declaración o normativa determinante de su régimen especial.

3.- El Registro estará sujeto al mismo régimen de publicidad que el planeamiento urbanístico conforme a las presentes normas.

SECCION 3.^a

DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

Art. 1.2.9 OBJETO

Con el fin de garantizar la ejecución del planeamiento y el reparto equitativo de los beneficios y cargas previsto por el mismo mediante la determinación particular de los derechos y obligaciones que corresponden a cada propietario de suelo, será de aplicación general lo dispuesto en el título III de la Ley del Suelo sobre Ejecución de los Planes de Ordenación y el desarrollo reglamentario concordante.

Art. 1.2.10 CONDICIONES PREVIAS A TODA ACTUACION URBANISTICA

Previa a la ejecución del planeamiento serán requisitos indispensables:

1) La aprobación de los instrumentos de desarrollo propios de cada clase de suelo: Planes parciales para el suelo urbanizable; Planes especiales que podrán ser de reforma interior u ordenación de detalle para el suelo urbano; o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo

2) Delimitación de polígonos y unidades de actuación: De conformidad con los artículos 117 y 118 de la Ley del Suelo y la sección 3.ª del capítulo segundo del título I del Reglamento de Gestión Urbanística.

El Ayuntamiento podrá exigir que la delimitación de polígonos o unidades de actuación y la fijación del sistema sea simultáneo a la de cualquier planeamiento parcial o especial u ordenación de detalle que desarrollen el PGOU

3) Fijación del sistema de actuación:

a) La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por el artículo 119 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana: compensación, cooperación o expropiación.

El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señala el presente PGOU, y cuando éstas no lo indicaren, lo fijarán según las condiciones y circunstancias que concurran dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando razones de urgencia o necesidad exijan la expropiación.

b) La determinación del sistema, cuando no se contenga en el presente PGOU o en las aprobadas para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación del polígono o unidad e actuación, o en su defecto, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

4) Obligación de respetar el orden de prioridades:

La ejecución del planeamiento se realizará de acuerdo con un orden establecido de prioridades en función de las necesidades públicas.

5) Las obras de nueva edificación con destino a dotaciones públicas o a infraestructuras y servicios urbanos, las destinadas a usos dotacionales de carácter privado calificadas como tales por el PGOU, las que en parcelas aisladas puedan llevar a cabo la Administración Municipal autonómica o Central competente en la ejecución de la política de vivienda y, en todo caso, las obras ordinarias de urbanización a que se refiere el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento, no precisarán de los requisitos exigidos en los números 2 y 3 del presente artículo.

Art. 1.2.11 REPARCELACION

1) La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas

aptas para la edificación el aprovechamiento establecido por el PGOU, en especial, el que corresponda al Ayuntamiento conforme al propio PGOU

2) Consiste la reparcelación en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada al PGOU, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda

3) La reparcelación limitará sus efectos a las compensaciones económicas que procedan, cuando los propietarios de terrenos de cesión obligatoria y gratuita incluidos en una unidad de actuación, no pudieran ser objeto de la oportuna adjudicación de terrenos en la unidad por concurrir la circunstancia prevista en el artículo 99.3. b) de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Se entenderá que concurre dicha circunstancia en aquellas unidades que incluyan suelos de cesión obligatoria en proporción inferior al 15 por ciento (15%) del valor de los terrenos incluidos en la unidad.

4) No resultará necesaria la reparcelación, en los casos previstos por el artículo 73 del Reglamento de Gestión y así se declare por el Ayuntamiento en la forma y con los efectos previstos por el artículo del propio Reglamento.

Se entenderá en todo caso que la distribución de los beneficios y cargas resultantes deberá cumplir con las condiciones señaladas para el polígono o unidad de actuación delimitados. No se requerirá tal declaración en el caso de los apartados b) y c) del citado artículo 73.

5) Para todo lo referente a procedimiento y tramitación de las reparcelaciones se estará a lo que dispone la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

6) Los proyectos de reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecidos en los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión Urbanística, redactados sus planos a escala mínima de 1:1000 y se justificará en todo caso la inexistencia de parcelas resultantes no edificables y sin destino específico en el Plan General de Ordenación Urbana que se ejecute. En su Memoria se describirán las fincas aportadas y las parcelas resultantes con expresión de su destino urbanístico.

Art. 1.2.12 PARCELACIONES URBANISTICAS

1.- Se considerará parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos o urbanizables por el PGOU

2.- No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables en tanto no esté aprobado el correspondiente Plan Parcial de los sectores definidos en este PGOU

3.- La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y demás disposiciones aplicables, en especial las fijadas en este PGOU

CAPITULO TERCERO

INSTRUMENTOS DE EJECUCION

SECCION 1.ª DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.3.1 CLASES DE PROYECTOS

La ejecución material de las determinaciones del PGOU y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

- a) De urbanización.
- b) De edificación.
- c) Otras actuaciones urbanísticas.
- d) De actividades e instalaciones.

Art. 1.3.2 CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS TECNICOS

1.- Se entiende por proyecto técnico aquel que define de modo completo las obras e instalaciones a realizar con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2.- Los proyectos se estructuran documentalmente en memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, con los complementos que se exigen para cada clase de actuación en el presente Plan General de Ordenación Urbana en las Ordenanzas e Instrucciones Técnicas Municipales de aplicación y en los Reglamentos vigentes del Estado y la Comunidad Autónoma de Aragón.

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

4.- Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

SECCION 2.ª PROYECTOS DE URBANIZACION

Art. 1.3.3 DEFINICION, CLASES Y CARACTERISTICAS GENERALES

1.- Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones correspondientes del PGOU, y en suelo urbanizable la realización material de las propias de los Planes Parciales. También podrán redactarse proyectos de urbanización para la ejecución de Planes Especiales de Reforma Interior. Sus determinaciones se ajustarán a lo previsto en el capítulo séptimo, título I, del Reglamento de Planeamiento (RP).

2.- A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

- a) Excavaciones y movimiento de tierras.
- b) Pavimentación de viario.
- c) Red de riego e hidrantes.
- d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de distribución de energía eléctrica.
- g) Red de distribución de gas.
- h) Canalizaciones de telecomunicación.
- j) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- k) Alumbrado público.
- l) Aparcamientos subterráneos.
- m) Señalizaciones y marcas.

3.- Son proyectos generales de urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector o polígono del suelo urbanizable o de suelo urbano, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda todos o varios de los grupos de obras señalados en el apartado anterior y, en todo caso, la apertura o reforma del viario.

Los restantes proyectos de urbanización se considerarán parciales y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

4.- Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales de la ciudad a los que se conecten, para los cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad.

Art. 1.3.4 APROBACION DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION

1.- Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las reglas establecidas en los artículos 5.3 y 6 del Real Decreto-Ley 16/1981, de 16 de octubre. No obstante, tratándose de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un Plan de ordenación, podrán seguir el trámite establecido para las obras municipales ordinarias, según precisa el artículo 67.3. del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2.- En el plazo de dos meses siguientes a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de urbanización o de obras o servicios urbanísticos, redactados por iniciativa privada o cuando los planes que traten de ejecutar lo hayan sido en esta forma, deberá el promotor del proyecto o Plan, constituir una garantía por importe del 12% del coste de ejecución de las obras contempladas en el proyecto según el presupuesto del mismo o aquél que apruebe el Ayuntamiento como tal, previo informe técnico al respecto.

3.- El presupuesto del proyecto podrá ser revisado y modificado por los Servicios Técnicos de la Administración actuante mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.

4.- Transcurrido el plazo de dos (2) meses siguientes a la notificación del acuerdo sin que el promotor haya constituido la garantía correspondiente, la Administración actuante acordará la caducidad de los efectos del acto de aprobación definitiva del Proyecto.

5.- Las garantías responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos y, en su caso, de las multas que pudieran serles impuestas.

6.- Las garantías se cancelarán o devolverán cuando se acredite en el expediente la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración así como la recepción definitiva de las obras de urbanización e instalación de dotaciones previstas.

7.- Las formas de garantía admisible, serán las siguientes:

- Depósito en metálico en la Caja de la Corporación.
- Aval bancario.
- Hipoteca sobre los terrenos incluidos en el polígono o UA que se trate de ejecutar.

8.- El Ayuntamiento podrá revisar el precio del proyecto, pasado como mínimo un año desde la aprobación del mismo o desde la última revisión, cuantas veces se considere conveniente, requiriendo al promotor para que deposite en la forma o por cualquiera de las formas anteriormente dichas, garantía adicional equivalente al 12% del incremento del coste producido por la revisión; siendo la falta de complemento de la misma causa suficiente para que el Ayuntamiento o Administración actuante, ordene la paralización de las obras de urbanización y las obras de edificación que, en su caso, con carácter simultáneo se estén realizando.

SECCION 3.ª PROYECTOS DE EDIFICACION

Art. 1.3.5 CLASES DE OBRAS DE EDIFICACION

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

- a) Obras en los edificios.
- b) Obras de demolición.
- c) Obras de nueva edificación.

Art. 1.3.6 OBRAS EN LOS EDIFICIOS

Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachadas y cubierta, que definen el volumen de la edificación, excepto la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio, o a alguno de los locales que lo integran, tienen carácter total o parcial.

Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras que puedan darse, de modo individual o asociadas entre sí:

a) Obras de restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio existente o parte del mismo, a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación a las necesidades del uso a que fuere destinado.

b) Obras de conservación o mantenimiento: Son aquéllas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar

su estructura y distribución. Se incluyen entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

c) Obras de consolidación o reparación: Son las que tiene por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

d) Obras de acondicionamiento: Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, si así lo permite el cumplimiento de las restantes normas generales y de las normas particulares de la zona

En función del ámbito de la actuación, y de las características de la misma se distinguen las siguientes obras de acondicionamiento:

-Acondicionamiento general: Cuando las obras afectan a la totalidad del edificio o a más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada.

-Acondicionamiento parcial: Cuando las obras afectan solamente a una parte de los locales que integran el edificio, y suponen en conjunto menos del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del inmueble.

-Acondicionamiento menor: Cuando las obras afecten a uno sólo de los locales del edificio y no alteran sus fachadas exteriores.

e) Obras de reestructuración: Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, ya incluyan o no otras acciones de las anteriormente mencionadas.

En función del ámbito e intensidad de las obras, se distinguen:

- Obras de reestructuración parcial: Cuando la obra se realiza sobre parte de los locales o plantas del edificio o cuando afectando a su conjunto, no llega a suponer destrucción total del interior del mismo. Las reestructuraciones de este tipo pueden incrementar la superficie edificada mediante la construcción de entreplantas o cubrición de patios con respeto de las condiciones establecidas por este Plan.

- Obras de reestructuración total: Cuando la obra afecta al conjunto del edificio, llegando al vaciado interior del mismo, en el supuesto de actuaciones en edificios no sujetos a regímenes de protección individualizada, la obra de reestructuración podrá comprender la demolición y alteración de la posición de fachadas no visibles desde la vía pública. Las obras de reestructuración están sujetas a régimen de obras de nueva planta, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento, como consecuencia del mantenimiento de fachadas. El volumen comprendido entre sus nuevas fachadas y cubierta no superará el de la situación originaria.

f) Obras exteriores: Son aquéllas que sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores afectan, de forma puntual o limitada, a la configuración o aspecto exterior de los edificios sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramientos mediante rejas o mampara) y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases, con o sin afectación estructural (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, muestras, escaparates, etc.).

Art. 1.3.7 OBRAS DE DEMOLICION

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se considerarán:

- a) Demolición total.
- b) Demolición parcial.

Art. 1.3.8 OBRAS DE NUEVA EDIFICACION

Comprende los tipos siguiente:

- a) Obras de reconstrucción:** Tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.
- b) Obras de sustitución:** Son aquéllas por las que se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.
- c) Obras de nueva planta:** Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
- d) Obras de ampliación:** Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

Art. 1.3.9 DOCUMENTACION ESPECIFICA DE LOS PROYECTOS DE OBRAS EN LOS EDIFICIOS

Las que señalen para cada caso las Normas de Control y Calidad del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, otros Colegios competentes y cuantas estime convenientes el Ayuntamiento.

SECCION 4.ª

PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANISTICAS

Art. 1.3.10 DEFINICION Y CLASES

1.- A los efectos de este Plan, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2.- Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

A) Obras civiles singulares: Entendiendo por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

B) Actuaciones estables: Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

- a) La tala de árboles y la plantación de masa arbóreas.
- b) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
- c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
- d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- e) Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.

- f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
- g) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre, recreativas, deportivas, de acampada etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
- h) Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
- i) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
- j) Vertederos de residuos o escombros.
- k) Instalaciones de depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
- l) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
- m) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendido aéreo de cables y condiciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios, teleféricos, etc.

C) Actuaciones provisionales: Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y particularmente las siguientes:

- a) Vallados de obras y solares.
- b) Sondeos de terrenos.
- c) Apertura de zanjas y catas.
- d) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
- e) Instalación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

Art. 1.3.11 CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANISTICAS

Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, a los contenidos de este Plan y a las especiales que se dispongan en la Ordenanza Municipal sobre Tramitación de Licencias y Control Urbanístico prevista en el artículo 1.4.5. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

SECCION 5.^a PROYECTO DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES

Art. 1.3.12 DEFINICION

Se entienden por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

Art. 1.3.13 CONDICIONES DE PROYECTOS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente, y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por el contenido de este Plan y por lo que disponga la Ordenanza Municipal sobre tramitación de Licencias y Control Urbanístico, prevista en el artículo 1.4.5. En su caso satisfarán las especificaciones contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, en el Reglamento de Espectáculos Públicos, y en la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán como mínimo: memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

CAPITULO CUARTO

INTERVENCION MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO

SECCION 1.ª ALCANCE Y FORMAS

Art. 1.4.1 COMPETENCIA MUNICIPAL

La competencia municipal en materia de intervención del uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones a la legislación y al planeamiento aplicables, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.

Art. 1.4.2 FORMAS DE INTERVENCION

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

- A) Licencias urbanísticas.
- B)
- C) Ordenes de ejecución o de suspensión de obras u otros usos.,
- D)
- C) Inspección urbanística.

SECCION 2.ª LICENCIAS URBANISTICAS

Art. 1.4.3 ACTIVIDADES SUJETAS A LICENCIA

1) Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, conforme a los dispuesto en el artículo 178 de la Ley del Suelo, los actos relacionados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteraciones de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

2) La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas, y para las Administraciones Públicas distintas del Ayuntamiento de Utebo aun cuando las actuaciones sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, sin perjuicio de aplicar los procedimientos especiales previstos en el artículo 180 de la Ley del Suelo, cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes o de excepcional interés público, o que afecten directamente a la defensa nacional.

Art. 1.4.4 OBRAS CON LICENCIAS URBANISTICAS

Las licencias urbanísticas comprenden los siguiente tipos:

- A) De parcelación.
- B) De obras.
- C) De otras actuaciones urbanísticas.
- D) De ocupación y funcionamiento.
- E) De actividades e instalaciones.

Art. 1.4.5 PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCION DE LICENCIAS

Los procedimientos para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase, serán objeto de regulación detallada mediante una Ordenanza Especial sobre

Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, dictada en desarrollo del presente Plan, en ejecución de la vigente legislación estatal y autonómico de Aragón.

Art. 1.4.6 LICENCIAS DE PARCELACION

1.- Está sujeto a previa licencia municipal todo acto de parcelación urbanística según se define en el artículo 1.2.12. de este Plan.

2.- Las licencias de parcelación urbanística se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:

a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del PGOU sobre las que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el PGOU les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación.

b) Planos de estado actual, a escala 1:1000 como mínimo donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.

c) Planos de parcelación, a escala 1:1000 como mínimo, en los que aparezcan perfectamente identificadas cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables según las condiciones señaladas por el PGOU

d) Propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.

3.- La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como de los estudios de detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

4.- Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración, sea por subdivisión o agregación, de parcelas en suelo urbano o urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos del planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, aun cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos.

También precisa de licencia municipal individualizada, además de la autorización a que se refiere el número 1 de este artículo, toda división de fincas que se pretende realizar en suelo no urbanizable para fines distintos del aprovechamiento rústico. Las licencias individualizadas incorporarán la Cédula Urbanística de cada parcela resultante. (art. 94 Ley del Suelo).

5.- La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiere lugar si la parcelación realizada no resultare legalizable.

6.- A fin de facilitar el cumplimiento de lo previsto en los artículos 95.2 y 96.3 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competentes, todos los acuerdos de aprobación, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones y reparcelaciones, así como la resoluciones que concedan o denieguen licencias de

parcelación y las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas Cédulas Urbanísticas.

Art. 1.4.7 LICENCIA DE OBRAS

Requieren licencia urbanística de obras todas las de urbanización y edificación a que se refieren las secciones 2.^a y 3.^a del capítulo anterior, así como cuantas otras no especificadas resulten comprendidas en los términos del artículo 1.4.3. de este capítulo.

Art. 1.4.8 LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACION

1.- Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes.

2.- Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización y las de mera conservación y mantenimiento se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.

3.- Autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificado por el promotor con antelación mínima de quince (15) días, su intención de iniciarlas, se fijará día para la firma del Acta de comprobación del replanteo. El plazo de ejecución de las obras de urbanización comenzará a contar a partir del día siguiente al de la firma de dicha Acta. Durante la ejecución de las obras, el Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística, vigilancia y control de las mismas de acuerdo con la normativa municipal vigente.

Art. 1.4.9 LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACION

1.- La concesión de las licencias de obras de edificación además de la constatación de que la actuación proyectada, cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:

a) Licencia de parcelación o, si ésta no fuera exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.

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

c) Contar el polígono o unidad de actuación con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se garantice la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme al presente Plan.

d) Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

e) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de la obra.

f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

g) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor del presente Plan y del planeamiento de desarrollo aplicable.

2.- La Ordenanza de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, a que se refiere el artículo 1.4.5, podrá regular la obtención conjunta de licencias de obras y actividad, como fórmula alternativa y optativa a su obtención individualizada.

Art. 1.4.10 LICENCIA DE OBRAS CON EFICACIA DIFERIDA

1.- La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un proyecto básico cuando así se prevea en la Ordenanza Especial mencionada en el artículo 1.4.5., pero en tales casos, su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo.

2.- El plazo de validez de las licencias con eficacia diferida será de seis (6) meses, caducando a todos los efectos si en dicho término no se solicita en debida forma el correspondiente permiso de inicio de obras. La modificación del planeamiento o la suspensión de licencias durante dicho plazo de validez, dará derecho a la indemnización del coste de proyecto básico si resultare inútil o de su adaptación necesaria para obtener el permiso de inicio. El Ayuntamiento podrá acordar la reducción del plazo indicado o suspender provisionalmente la concesión de licencias de eficacia diferida, ya sea con alcance general o circunscrito a sectores determinados, cuando lo aconsejen las previsiones de modificación o desarrollo de planeamiento.

Art. 1.4.11 CONTROL DE LOS PROYECTOS Y SUBSANACION DE DEFICIENCIAS

Presentada una solicitud de licencia de obras o del permiso de inicio de obras subsiguiente, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y la restante documentación y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta y en un solo acto. Cumplimentada la subsanación, los nuevos reparos que en su caso se susciten no deberán referirse a cuestiones que hubieran debido apreciarse anteriormente.

Art. 1.4.12 SILENCIO ADMINISTRATIVO

Cuando, en aplicación de la legislación vigente, un peticionario considere concedida la licencia de obras por acto presunto, en virtud del silencio administrativo, deberá dirigirse por escrito al Ayuntamiento dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha en que la concesión pudo presumirse, requiriéndole para que, en el plazo de un mes (1), resuelva:

a) Bien declarar implicable el silencio administrativo positivo en virtud del artículo 178.3. de la Ley del Suelo.

b) Bien por tener expedida licencia sin perjuicio de la ulterior concesión del preceptivo permiso de inicio de obras, previa la aprobación del proyecto ejecutivo y demás requisitos pendientes.

Art. 1.4.13 TRANSMISION DE LICENCIAS DE OBRAS

Las licencias de obras podrán transmitirse dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se derivan de la concesión de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

Art. 1.4.14 MODIFICACIONES EN LAS OBRAS

Las modificaciones que pretendan realizarse con respecto a las obras autorizadas, requerirán nueva solicitud de licencia excepto para aquellos casos en que se traten de nuevas especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

Art. 1.4.15 CONTROL DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS

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

2.- Los promotores comunicaran igualmente a los servicios municipales, con antelación mínima de diez (10) días la fecha prevista para la terminación de las fases de construcción sujetas a plazo, y de aquellas otras que, en su caso, deban ser objeto de comprobación, según lo especificado en la licencia por aplicación de lo previsto en la Ordenanza especial de Tramitación y Control. Se entenderá que el Ayuntamiento desiste de efectuar el control si no lo realizare en el plazo indicado. La comprobación municipal no alcanzara en ningún caso a los aspectos relativos a la seguridad y calidad de la obra, sino únicamente al cumplimiento del proyecto y demás condiciones de la licencia en lo referente a la forma, ubicación, superficie y volumen de la edificación y continuidad de las obras. no obstante, se ordenará la inmediata suspensión de las obras y, en su caso, la realización de controles técnicos específicos, si no apareciese debidamente acreditada la efectiva dirección tecnico-facultativa exigible según la naturaleza de la obra.

Art. 1.4.16 CADUCIDAD Y SUSPENSION DE LICENCIAS DE OBRAS

1.- Las licencias se declararán caducadas a todos los efectos por el mero transcurso de los plazos que a continuación se señalan, salvo las posibles prórrogas que así mismo se indican:

a) Si no comenzaran las obras autorizadas en el plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen de eficacia diferida. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo periodo de seis (6) meses.

b) Si una vez comenzadas las obras quedaren interrumpidas durante un periodo superior a tres (3) meses por una sola vez y por causa justificada.

c) Las licencias presuntas, por el transcurso del plazo de tres (3) meses sin que el peticionario formule el requerimiento expreso previsto en el artículo 1.4.12.

Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.

La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.

2.- Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso, cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta

tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijan.

3.- Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pendientes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras que procedieren.

Art. 1.4.17 REVOCACION DE LICENCIAS DE OBRAS

Podrán ser revocadas las licencias de obras cuando se adopten nuevos criterios de apreciación que lo justifiquen. Así mismo podrá llegarse a la revocación cuando desaparezcan las circunstancias que motivaron su otorgamiento, o si sobreviniesen otras razones que, de haber existido en su momento, hubieran justificado la no concesión de la licencia.

Art. 1.4.18 OBRAS REALIZADAS SIN LICENCIA U ORDEN DE EJECUCION O SIN AJUSTARSE A LAS CONDICIONES DE LAS MISMAS

1.- Si el incumplimiento de las condiciones de una licencia de obras en curso a que se refiere el numero 2 del articulo 1.4.16. revistiese características de infracción urbanística grave presuntamente no legalizable, la suspensión se mantendrá en tanto se sustancia el correspondiente expediente sancionador que, de resultar positivo, dará lugar a la declaración de ineficacia de la licencia sin perjuicio de la sanción que proceda. De no existir infracción urbanística grave, podrá declararse sin efecto la suspensión decretada, sin perjuicio de que continúe el oportuno expediente sancionador.

2.- En los supuestos de obras abusivas contemplados en el apartado anterior, y en el apartado 3 del articulo 1.4.16., así como en restantes casos de actuaciones realizadas sin disponer de la preceptiva licencia de obras u orden de ejecución, además de las sanciones que procedan por infracción urbanística, se impondrán las medidas de restauración del orden jurídico y de la realidad física alterada.

Art. 1.4.19 LICENCIAS DE OTRAS ACTUACIONES URBANISTICAS

La realización de los actos contemplados en el articulo 1.3.10. de este Plan, en cuanto no estén amparados por licencias de urbanización o de edificación, requerirá licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este capítulo en lo que sean de aplicación, y por las particulares que se contengan en la Ordenanza de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico.

Art. 1.4.20 LICENCIAS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES

Requieren licencia de actividad e instalación la realización de los actos contemplados en el articulo 1.3.12., bien se trate de nueva implantación, ampliación o modificación de actividades o instalaciones.

Art. 1.4.21 LICENCIAS DE OCUPACION O FUNCIONAMIENTO

1.- La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias autorizatorias de obras o usos y en que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

2.- Están sujetas a licencia de ocupación:

a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y reestructuración total, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración de los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

b) La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.

c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3.- En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades en que se trate:

a) Certificación final de las obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.

b) Cédula de habitabilidad u otro instrumento calificador que proceda en razón del uso residencial.

c) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones Públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.

d) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

e) Documentación de las compañías suministradoras de aguas, gas, electricidad y telefonía, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.

f) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

g) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

4.- La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un (1) mes, salvo reparos subsanables, pudiendo reducirse a la mitad para aquellos supuestos de urgencia o especiales características que se determinen en la Ordenanza Especial de Tramitación y Control. La obtención de licencia de ocupación por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar las obras o usos que resulten contrarios al planeamiento y se entenderá sin perjuicio del deber de formalizar posteriormente la licencia en la forma regulada por el artículo 1.4.12. de este Plan.

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

6.- La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultare ilegal o concurriesen otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización; ello sin perjuicio, en su caso, de las ordenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectados.

SECCION 3.ª

ORDENES DE EJECUCION Y SUSPENSION DE OBRAS Y OTROS USOS

Art. 1.4.22 OBJETO Y EFECTOS

1.- Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y a asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

2.- El incumplimiento de las ordenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de los deberes. Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

3.- El incumplimiento de las ordenes de suspensión de obra implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afecta a la misma, proceder por sí a su retirada en caso de no hacerlo el interesado o precintarla e impedir definitivamente los usos a los que diere lugar.

CAPITULO QUINTO

DEBERES DE CONSERVACION DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES

SECCION 1.ª

DEBERES GENERALES DE CONSERVACION DE LOS BIENES INMUEBLES

Art. 1.5.1 OBLIGACIONES DE CONSERVACION

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones, deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

Art. 1.5.2 CONTENIDO DEL DEBER DE CONSERVACION

1.- Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado por el artículo 181 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana:

a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad, y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso, las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble determinado con arreglo al procedimiento establecido en la sección 5.ª, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elemento dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes normas urbanísticas.

2.- A efectos de las obligaciones reguladas en esta sección, las urbanizaciones de propiedad municipal, cuyo mantenimiento esté legal o contractualmente atribuido a las entidades urbanísticas de conservación se equiparán a las urbanizaciones particulares.

3.- En tanto la urbanización no sea recibida provisionalmente por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos será de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquélla.

Art. 1.5.3 CONDICIONES MINIMAS DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO

1.- A los efectos previstos en el artículo anterior, se entenderán como condiciones mínimas:

a) En urbanizaciones:

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

En urbanizaciones particulares, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado, y de los restantes elemento que configuren la urbanización.

b) En construcciones:

Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

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

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

Las condiciones señaladas en el apartado 1 anterior serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

Art. 1.5.4 COLABORACION MUNICIPAL

Si el coste de ejecución de las obras a que se refiere el apartado 1, b), del artículo 1.5.2. rebasara los límites establecidos en el mismo y existieren razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá optar por subvencionar el exceso del coste de la reparación, excluyendo al inmueble del régimen previsto en el artículo 183.2, b) de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias.

Art. 1.5.5 ORDENES DE EJECUCION PARA LA CONSERVACION

1.- Aun cuando no se deriven del presente PGOU ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento, por motivos de interés estético o turístico, al amparo del artículo 182 de la Ley del Suelo, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto.

b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2.- En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato e higiene.

3.- Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance, y se complementarán o sustituirán económicamente y con cargo a fondos del

Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

Art. 1.5.6 CONTRIBUCION DE LOS INQUILINOS AL DEBER DE CONSERVACION

Cuanto se establece en la presente sección, respecto de los deberes de los propietarios, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los arrendatarios de los inmuebles se derivan de la legislación localiticia y, particularmente, del artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

SECCION 2.ª

CONSERVACION ESPECIFICA DEL PATRIMONIO CATALOGADO

Art. 1.5.7 DECLARACION DE UTILIDAD PUBLICA

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

Art. 1.5.8 ALCANCE DE LA CATALOGACION

1.- La catalogación como interés histórico-artístico de un edificio o elemento exceptúa al mismo del régimen común de declaración de estado ruinoso, en los términos que se expresan en la sección 5.ª de este capítulo e igualmente del régimen de edificación forzosa del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.

2.- La catalogación como de interés histórico-artístico de un edificio implica la prohibición de instalación en el mismo de toda clase de elementos superpuestos y ajenos a la edificación, como anuncios, carteles, banderines, cables, postes o marquesinas, salvo en los supuestos que mediante Ordenanza regule el Ayuntamiento.

3.- Los elementos a que hace referencia el número anterior existentes sobre inmuebles catalogados, deberán suprimirse, demolerse o retirarse en el plazo que se determine, a contar desde la fecha de inclusión en el catálogo de la edificación correspondientes, o desde la definitiva aprobación del PGOU a excepción de aquéllos que estuvieren autorizados mediante Ordenanza.

4.- A efectos de los deberes generales de conservación a que hace referencia la sección primera del presente capítulo, la catalogación de interés histórico-artístico de una edificación implica, para sus propietarios, la obligación de realizar las obras requeridas por el presente Plan para su adecuación a las condiciones estéticas y ambientales, sin perjuicio de su derecho a beneficiarse de las ayudas, subvenciones, exenciones o bonificaciones establecidas por la legislación vigente o que en lo sucesivo se apruebe, asegurando el mantenimiento de las particulares que hubieran sido determinadas en cada caso por su catalogación, o la de promover las actuaciones necesarias para alcanzar tales condiciones.

SECCION 3.ª:

CONSERVACION ESPECIFICA Y OCUPACION TEMPORAL DE SOLARES

Art. 1.5.9 CONTENIDO DEL DEBER DE CONSERVACION

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

1.- Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas en el presente Plan, en especial en su artículo 3.6.25.

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

3.- Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio. Desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea o cultivada. Sin resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

Art. 1.5.10 DESTINO PROVISIONAL DE LOS SOLARES

1.- En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, con carácter provisional, los usos de carácter público que se indican a continuación:

- a) De descanso y estancia de personas.
- b) De recreo para la infancia.
- c) De esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.

2.- Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario, para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.

3.- El propietario podrá concertar con otras personas el destino del solar, con carácter provisional, para los fines expresados en el apartado 1 de este artículo. Al efecto de los usos de recreo y expansión allí señalados, se podrán situar quioscos de bebidas, aparatos de feria y cualesquiera otras instalaciones provisionales de tipo similar.

4.- La dedicación del solar a estos usos provisionales no impide la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.

5.- Tales usos e instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento sin derecho a indemnización, y la autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Art. 1.5.11 OCUPACION TEMPORAL DE SOLARES

Transcurridos los plazos fijados para el cumplimiento del deber de edificar sin que se haya solicitado la oportuna licencia para las obras necesarias, el Ayuntamiento podrá, previa comunicación al propietario, ocupar provisionalmente el solar a fin de destinarlo a los usos públicos de recreo y expansión señalados en el número 1 de artículo 1.5.10.

SECCION 4.ª INFRACCIONES Y PROCEDIMIENTO

Art. 1.5.12 INFRACCIONES

1.- La infracción, por los propietarios, de los deberes generales de conservación o de las obligaciones establecidas en los artículos 1.5.7. y 1.5.8. permitirá al Ayuntamiento la expropiación con carácter sancionador del inmueble afectado, además de la adopción de las medidas previstas en este Plan.

2.- La infracción por los propietarios o compañías concesionarias de teléfonos, electricidad, gas y empresas anunciadoras, de las obligaciones contenidas en los números 2 y 3 del artículo 1.5.8., dará lugar a la ejecución de las obras de supresión demolición por el Ayuntamiento con carácter sustitutorio.

El importe de dichas obras será exigido por vía de apremio a la propiedad del inmueble o requerida por las compañías concesionarias, en el supuesto de que se

trate de cables, postes o aparejos, y en cuanto sean responsables de su supresión, enterramiento o empotrado.

Art. 1.5.13 DERRIBO DE EDIFICIOS CATALOGADOS

Quienes sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones en ellas señaladas, derribaren o desmontaren un edificio o elemento catalogado o parte de él, así como los que, como propietarios, autoricen su derribo o desmontajes, serán obligados solidariamente a su reconstrucción, sin perjuicio de las sanciones económicas que procedan, con arreglo a lo previsto en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

Art. 1.5.14 CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE CONSERVACION

El incumplimiento por los propietarios del inmueble afectado de la orden de ejecución a que se refiere el artículo anterior, constituirán infracción urbanística y dará lugar a la adopción de las medidas previstas en el citado texto legal.

Art. 1.5.15 ORDEN MUNICIPAL DE EJECUCION

De conformidad con el artículo 181 de la Ley del Suelo, cuando los propietarios del inmueble desatiendan sus deberes de conservación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias al objeto de promover el estado exigido por el artículo 1.5.2.

SECCION 5.ª

ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

Art. 1.5.16 PROCEDENCIA DE LA DECLARACION

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos del número 2 del artículo 183 de la Ley del Suelo.

Art. 1.5.17 OBRAS DE REPARACION

1.- Son obras de reparación las que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad y en especial, las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados de aquel que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

2.- La determinación objetiva del valor actual de la edificación se llevará a cabo a partir del valor de reposición de la misma, minorado en razón de la depreciación que por su edad haya sufrido la edificación.

La depreciación se apreciará a través de un coeficiente calculado a través de la siguiente fórmula:

$$Ce = 1 - 0'25 (\log x - 1) 2$$

Siendo x el número de años del edificio, que no podrá ser inferior a diez (10) ni superior a trescientos (300).

3.- A los bienes catalogados conforme al artículo 25 de la Ley del Suelo, los declarados Monumentos histórico-artísticos o los que puedan alcanzar esta declaración, no les será aplicado coeficiente alguno de depreciación.

Art. 1.5.18 INMUEBLES CATALOGADOS

Los inmuebles catalogados como de interés histórico artístico no podrán ser objeto de declaración de ruina, atendiendo al coste de las obras de reparación que sean precisas en los mismos.

Art. 1.5.19 OBLIGACION DE DEMOLER

1.- La declaración en estado ruinoso de una edificación o parte de la misma, constituye al propietario en la obligación de demoler total o parcialmente la edificación en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido como consecuencia de incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.

2.- La declaración de ruina que tenga por objeto a un inmueble catalogado como de interés histórico-artístico no habilita ni obliga a su demolición, sin perjuicio de la adopción de las necesarias medidas en orden a la seguridad del inmueble de sus ocupantes.

Art. 1.5.20 DECLARACION DE RUINA

1.- La declaración de una edificación en estado de ruina se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada en el que se dará audiencia a la totalidad de los interesados en el mismo y al que pondrá fin una resolución del Alcalde-Presidente en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición; si existiera peligro en la demora, se acordará lo procedente respecto al desalojo de ocupantes.

b) Declaración en estado de ruina de parte del inmuebles, cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.

c) Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la resolución determinará.

Art. 1.5.21 EXPEDIENTE CONTRADICTORIO

1.- La necesidad de instrucción de expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado ruina, no impedirá en los supuestos contemplados en el número 4 del artículo 183 de la Ley del Suelo, que el Alcalde ordene el desalojo de los ocupantes del inmueble y la adopción de la medidas que procedan en relación a la seguridad del mismo.

2.- El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad y seguridad del inmueble no llevarán implícita la declaración de ruina.

3.- Por Ordenanza se regulará el procedimiento de tramitación de los expedientes de ruina.

TITULO II

NORMAS GENERALES SOBRE USOS

CAPITULO PRIMERO

CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Art. 2.1.1 FINALIDAD

1.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 93.1. del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo (RP), el Plan General de Ordenación Urbana, cuyo objetivo sea el señalado en el apartado b) del artículo 91, contendrán entre otras la siguiente determinación:

"Asignación de usos pormenorizados para el suelo urbano y de usos globales para las áreas aptas para la urbanización, con expresión en ambos casos de su nivel de intensidad, delimitando los sectores o fijando los criterios para su delimitación por los Planes Parciales".

2.- El uso del suelo estará sometido a limitaciones derivadas de:

- Disposiciones legales de carácter general.
- Compatibilidad de usos entre sí.
- Adecuación a la estructura urbana en que se inserta.
- Características de los locales o edificios en que se sitúa el uso.

SECCION 1.ª

LIMITACIONES DERIVADAS DE DISPOSICIONES LEGALES DE CARACTER GENERAL

Art. 2.1.2 DEFINICION

1.- Son las que se derivan de disposiciones legales de carácter general, leyes, reglamentos, ordenanzas u otras disposiciones de ámbito nacional, de la Comunidad Autónoma, Provincia o Municipio, que afecten a los usos en materia de seguridad, salubridad, edio ambiente, tranquilidad o moralidad pública, actualmente vigentes o que se promulguen con independencia del Plan General de Ordenación Urbana, aun cuando su aplicación se concrete en algunos aspectos a través de estas normas urbanísticas.

2.- Con carácter orientativo y no limitativo se incluye una relación de disposiciones de ámbito general actualmente vigentes en anexo a este capítulo. (Anexo I).

Art. 2.1.3 CALIFICACION DE ACTIVIDADES

La calificación de las actividades se efectuará con arreglo a lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 2.414/1961 de 30 de noviembre, Instrucción Complementaria del mismo aprobada por Orden de 15 de marzo de 1963, Circular de la Comisión Central de Saneamiento de 10 de abril de 1968 y demás disposiciones que desarrollen dicha normativa.

Estas actividades pueden ser excluidas de calificación o calificadas.

Art. 2.1.4 ACTIVIDADES EXCLUIDAS DE CALIFICACION

1.- Son aquellas que, según el artículo 8.2 de la Instrucción 15 de marzo de 1963 (Ministerio de Gobernación), no cabe presumir que vayan a producir

molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiental, ocasionar daños a bienes públicos o privados, ni entrañar riesgos para las personas.

Se incluyen en este grupo las:

- Actividades industriales.
- Actividades comerciales.
- Actividades culturales y recreativas.
- Actividades diversas y otras que, con carácter orientativo, figuran en el Anexo I.

2.- Estas actividades estarán sujetas a la licencia municipal ordinaria, o a los condicionamientos en ella fijados, pero estarán en absoluto exentas de la calificación y demás medidas preventivas, correctoras o represivas que se contienen en el Reglamento.

3.- La relación de actividades excluidas de calificación podrá ser modificada sin que dichas alteraciones tengan carácter de modificación de PGOU

Art. 2.1.5 ACTIVIDADES CALIFICADAS

Son todas aquellas actividades que con arreglo a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades de 30 de noviembre de 1961 y disposiciones concordantes en la materia, se califican de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Molestas:

- Por ruidos y vibraciones.
- Por humos y gases.
- Por polvo.
- Por olores.

Insalubres y nocivas:

- Por emanación de gases, humos y vapores contaminados.
- Por aguas residuales contaminantes.
- Por sustancias tóxicas.
- Por radiactividad.

Peligrosas:

- Por combustibilidad.
- Por inflamabilidad.
- Por explosividad.
- Por radiactividad.

SECCION 2.ª COMPATIBILIDAD ENTRE USOS

Art. 2.1.6 DEFINICION

Se define la compatibilidad entre usos como la capacidad de los mismos para coexistir en un mismo ámbito espacial, según su naturaleza y destino. La compatibilidad se establece para cada ámbito, en relación con el uso predominante o mayoritario establecido par el mismo.

Art. 2.1.7 USO CARACTERISTICO

Uso característico o dominante es aquél que caracteriza la ordenación de un ámbito o la utilización de una parcela, por ser el dominante y de implantación mayoritaria, en el área territorial que se considera.

Art. 2.1.8 USOS COMPATIBLES

Son aquéllos cuya coexistencia con el uso característico es autorizada por el PGOU, por ser complementarios o derivados directamente del uso dominante o por ser necesarios para evitar la excesiva especialización de uso y la segregación funcional de la ciudad.

Los usos que se señalan en este Plan como compatibles lo son sin perjuicio de la aplicación de otras clases de limitaciones.

Art. 2.1.9 USOS PERMITIDOS

Son los que se ajustan a los usos característicos y compatibles y a las condiciones establecidas por el PGOU o los Planes que las desarrollen por lo que se permite expresamente su implantación.

Son también usos permitidos:

- Los existente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan que cumplan las condiciones de la definición anterior.
- Los que se autoricen temporalmente por la Administración, por un plazo fijo o indeterminado con autorización revocable a voluntad de aquélla.
- Los de carácter provisional que se autoricen al amparo del artículo 58.2 de la Ley del Suelo.

Art. 2.1.10 USOS PROHIBIDOS

Son aquéllos que no se ajustan a los usos característicos y compatibles o al conjunto de condiciones establecidas por este PGOU o por los Planes Parciales o Especiales que las desarrollen, por lo que se prohíbe expresamente su implantación a partir de la entrada en vigor del P.G.O.U:

Art. 2.1.11 USOS EXISTENTES CON ANTERIORIDAD A LA VIGENCIA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

Se clasifican en usos tolerados y usos fuera de ordenación.

Art. 2.1.12 USOS TOLERADOS

Son los usos existentes que no pueden clasificarse como permitidos por no cumplir completamente el conjunto de condiciones exigidas para ello, pero que el PGOU asume, por consideraciones de índole socioeconómica, cuando el margen o diferencia entre las condiciones que concurren en cada uso, y las exigidas para ser permitido, queda dentro de los límites que se establecen. Los usos tolerados tomarán, como condiciones de referencia, las correspondientes al mismo uso en las condiciones de permitido.

Son condiciones para que un uso sea tolerado:

- No estar incluido en alguna de las circunstancias que determinan la calificación de "fuera de ordenación".
- Cumplir, en todo caso, las condiciones correspondientes al uso de que se trate. Los usos tolerados estarán sujetos a las siguientes condiciones:

a) Deberán adoptar las medidas correctoras al efectuar las reformas que en cada caso señale el Ayuntamiento par reducir las diferencias entre las condiciones que concurren en el uso y las exigidas para el mismo, como permitido.

b) Se permiten las obras de ampliación y modificación o reforma, con las siguientes condiciones:

-Las obras se ajustarán a las condiciones del uso como permitido.

- La ejecución de las obras no comportará mayores diferencias respecto a las condiciones del uso como permitido que las existentes sin la ampliación o reforma.

- La autorización de obras de ampliación, modificación o reforma , supone la ejecución previa o simultánea de las obras o medidas a que se refiere el apartado a) anterior.

- La extinción del uso por cese de la actividad correspondiente, comportará la pérdida de la condición de uso tolerado, no pudiendo implantarse de nuevo ni ser sustituido si no es por uso permitido.

- Cuando no exista cese de la actividad, podrá transmitirse el derecho al mantenimiento del uso.

Art. 2.1.13 USOS FUERA DE ORDENACION

Los usos establecidos con anterioridad a la aprobación del PGOU que resultaren disconformes con las mismas, serán calificados como fuera de ordenación, siéndoles de aplicación los artículos 60 y 61 de la Ley del Suelo (LS)

Art. 2.1.14 LIMITACIONES DE LOS USOS EN FUNCION DE LAS CLASES DE SUELO

1.- En el suelo no urbanizable los usos estarán sujetos a las limitaciones que señalan con carácter general los artículos 85 y 86 de la Ley del Suelo (LS) y 44 y 45 del Reglamento de Gestión (RG) y las que se establecen con carácter particular para las distintas categorías del suelo.

2.- En el suelo urbanizable se asigna un uso característico global, correspondiendo al Plan Parcial la determinación de los usos compatibles y, en su caso, las limitaciones que se establezcan.

3.- En el suelo urbano los estudios de detalle y Planes Especiales que se redacten podrán restringir los usos compatibles establecidos para cada zona prohibiendo los que no se consideren adecuados a la ordenación prevista o estableciendo limitaciones.

SECCION 3.ª ADECUACION DE LOS USOS A LA ESTRUCTURA URBANA EN QUE SE INSERTAN

Art. 2.1.15 LIMITACIONES DERIVADAS DE LA SEGURIDAD Y FLUIDEZ DEL TRAFICO PEATONAL Y RODADO

Para evitar que determinados usos del suelo o de las edificaciones puedan provocar demandas de tráfico superiores a la capacidad vial, agraven los problemas de centralidad o den lugar a problemas puntuales de seguridad y fluidez del tráfico, se fijan unos límites máximos de aprovechamiento para determinados usos potencialmente molestos para el entorno, que llevan consigo un incremento cuantitativo importante de la demanda de tráfico, o dan lugar a problemas de accesibilidad e interferencias con la red viaria peatonal.

Las limitaciones se fijan en función de la situación o localización de la parcela, edificio o local, atendiendo:

-A su centralidad.

- A la capacidad vial.
- Al tipo de calle en el que tienen su acceso.

Art. 2.1.16 EDIFICIOS O USOS A LOS QUE AFECTAN ESTAS LIMITACIONES

- 1.- Con carácter general se prohíbe la industria propiamente dicha en zonas residenciales.
- 2.- En calles de ancho inferior a siete (7) metros, asimismo se prohíben:
 - Las agencias de transportes y talleres de reparación de vehículos.
 - Los hoteles y residencias comunitarias de más de 25 camas.
 - Los edificios para uso exclusivo del comercio, oficinas y garajes.
- 3.- Las salas de reunión deberán cumplir lo señalado en el Reglamento General de Policía de Espectáculo Públicos y Actividades Recreativas, aprobado por Real Decreto 2.816/1982, de 27 de agosto, en lo referente al ancho de los viales a los que den frente.
- 4.- En todo caso, el Ayuntamiento podrá denegar licencias de instalaciones que puedan perturbar el normal desarrollo del tráfico, o cuando el acceso no reúna las condiciones adecuadas.

SECCION 4.^a LIMITACIONES DERIVADAS DE LAS CARACTERISTICAS DE LOS LOCALES EN QUE SE SITUA EL USO

Art. 2.1.17 DEFINICION

Son las que se derivan del PGOU en función de las características de los locales y edificios en que se sitúa el uso, en orden a regular en detalle sus condiciones de coexistencia con otros usos. A tal efecto se establece la siguiente clasificación.

Art. 2.1.18 SITUACIONES DE LOS USOS

- Situación a):** En edificio de viviendas, con acceso por elementos comunes del mismo.
- Situación b):** En edificio de viviendas, con acceso independiente desde la calle.
- Situación c):** En edificio de uso exclusivo (no industrial ni residencial), aun cuando existan usos relacionados o dependientes del uso principal o característico.
- Situación d):** Edificios industriales medianeros entre sí.
- Situación e):** Edificios industriales aislados.
- Situación f):** Edificios aislados alejados de núcleos urbanos.

Art. 2.1.19 LIMITACIONES GENERALES

Para las situaciones relacionadas en el artículo anterior regirán las limitaciones que según situación y planta dentro del edificio, se señalan para cada zona, y en todo caso las siguientes:

- 1.- Se prohíbe todo uso distinto al estacionamiento de vehículos e instalaciones al servicio de los edificios, en nivel inferior al del primer sótano.
- 2.- La implantación de centros comerciales y almacenes sobre parcelas de más de 2.000 metros cuadrados o con superficie total construida superior a 4.000 metros cuadrados, precisarán la aprobación previa de una figura intermedia de planeamiento, Plan Especial o estudio de detalle, a requerimiento del Ayuntamiento, a través de la cual, se establecerán las condiciones de ordenación, accesibilidad, estacionamiento, carga y descarga, y localización de los usos o actividades propuestas.

3.- En todo caso son usos compatibles, los usos de zonas verdes y espacios libres, así como los de infraestructuras y servicios urbanos, siempre que no exista norma legal alguna que lo impida.

4.- Las industrias que, en el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, figuren en el anexo 2 del Decreto 833/1975, de 6 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico (B.O.E. n.º 96 de 22 de abril de 1975) y que expresamente se relacionan a continuación, no podrán instalarse a menos de (dos mil) 2.000 metros a contar desde las delimitaciones de suelos urbano o urbanizable del PGOU, así como del núcleo más próximo de población agrupada.

ACTIVIDADES AFECTADAS POR LA RESTRICCIÓN

- Grupo A: Todas las del grupo, excepto las relacionadas en los apartados 1.8.1y 1.13.6.

- Grupo B: Las relacionadas en los apartados 2.1, 2.2, 2.6, 2.10, 2.12, excepto 2.12.9,y 2.13.

- Grupo C: Las relacionadas en los apartados 3.1, excepto 3.1.1, 3.10, excepto 3.10.1,y 3.13, excepto 3.13.4 y 3.13.5.

ANEXO I

ACTIVIDADES EXCLUIDAS DE CALIFICACION

Actividades en principio inocuas, de las que no cabe presumir que vayan a producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiental, ocasionar daños a bienes públicos o privados ni entrañar riesgos para las personas.

Se incluyen en este grupo:

1.- Actividades industriales:

Local en planta baja o inferior.- Las máquinas o aparatos de mesa que realicen su trabajo sin tener que estar fijas a ninguna parte del edificio y que no excedan de un cuarto de CV no se considerarán a efectos de potencia instalada.

1.1.- Materiales y oficios de la construcción:

Albañiles.

Cerrajeros (instaladores): Sin potencia.

Escayolistas: Hasta 100 metros cuadrados.

Electricistas (instaladores): Sin potencia.

Fontaneros (instaladores): Sin potencia.

Fumistas (instaladores): Sin potencia.

Materiales de construcción: Almacenes hasta 100 metros cuadrados.

Pintores (taller): Sin aerógrafo ni material inflamable.

1.2.- Electromecánicas:

Montura de gafas: Sin potencia ni materiales inflamables.

Grabadores: Sin potencia.

Opticas (reparaciones): Sin potencia ni materiales inflamables.

Relojeros (reparaciones): Sin potencia.

Orfebrería: Sin potencia.

Platerías: Sin potencia.

Protésicos: Sin potencia.

Máquina de coser y escribir (reparación): Sin potencia.

Radio y TV (reparación): Sin potencia.

Juguetes mecánicos (reparaciones): Sin potencia.

1.3.- Madera:

Carpintería y ebanistería: Manual.

Tapicero: Manual.

1.4.- Químicas:

Laboratorios de análisis químicos.

Laboratorios de análisis médicos: Sin potencia.

Laboratorios farmacéuticos: Almacén hasta 100 metros cuadrados.

1.5.- Textil del vestido y adorno:

Bordados: Sin potencia.

Bisutería: Sin potencia.

Géneros de punto: Sin potencia.

Joyereros: Sin potencia.

Sombrererías: Sin potencia.

Guarnicionero: Sin potencia.

Zapateros (compostura): Sin potencia.

Pantalonerías y chaqueterías: Sin potencia.
Guantes: Sin potencia.

2.- Actividades comerciales:

2.1.- Materiales de la construcción:

Cristales: Venta al por menor.
Saneamiento (aparatos): Venta al por menor.
Material de calefacción y refrigeración: Venta al por menor.
Ferretería: Venta al por menor.
Herramientas: Venta al por menor.
Papeles pintados: Venta al por mayor.

2.2.- Electromecánicas:

Electrodomésticos (aparatos): Venta al por menor.
Maquinaria no pesada: Venta y exposición.
Material eléctrico: Venta al por menor.
Óptica: Venta al por menor.
Quincalla: Venta al por menor.
Relojería: Venta al por menor.
Radio y televisión: Venta al por menor.
Aparatos de música: Venta al por menor.
Muebles metálicos: Venta al por menor.
Hierros artísticos: Venta al por menor.

2.3.- Madera:

Muebles de madera: Venta al por menor.
Muebles de mimbre: Venta al por menor.

2.4.- Químicas:

Farmacias: Venta.
Pinturas al temple: Venta al por menor.
Artículos de limpieza: Venta al por menor.

2.5.- Textil del vestido y adorno:

Bordados: Venta.
Floristería: Venta.
Mercerías: Venta.
Sastrerías: Venta.
Modistas: Venta.
Tejidos: Venta.
Zapaterías: Venta.
Sombrererías: Venta.
Guantes: Venta.
Artículos de piel: Venta.
Juguetes: Venta.
Limpieza de ropas: Despacho

2.6.- Alimentación:

Bar, cafeterías, tabernas y bodegas: Sin freiduría, sin cocina y sin potencia.
Carnes saladas: Venta
Embutidos y fiambres: Ventas en potencia.
Frutas y verduras: Ventas.
Helados: Venta sin potencia.
Despacho de pan: Venta.

Churros: Venta.
Frutos secos: Venta.
Pastelerías y confiterías: Venta sin potencia.
Cereales: Venta.
Ultramarinos: Venta sin potencia.
Vinos: Venta sin potencia.

2.7.- Artes gráficas, fotomecánicas y cinematografía.

Material fotográfico: Venta.
Fotografía: Venta.
Periódicos y revistas: Venta.
Librería y papelería: Venta.
Discos fonográficos: Venta.
Instrumentos de música: Venta.
Instrumentos de física: Venta.

2.8.- Transportes y comunicaciones:

Accesorios de automóviles: Venta.
Automóviles nuevos: Exposición.
Agencias de viajes: Sin garaje.
Escuelas automovilísticas: Sin garaje.
Despacho de mercancías: Sin garaje.
Alquiler de coches: Sin garaje.

3.- Actividades culturales y recreativas.

Salas de billar y análogas, casinos y círculos de recreo, colegios y academias, excepto baile, música y canto.
Piscinas.
Campos de deporte.
Gimnasios.

4.- Actividades diversas:

Bancos.
Depósitos dentales: Venta.
Oficinas en general.
Clínicas dentales: Sin prótesis.
Consultas médicas: Sin quirófano ni hospitalización.
Peluquerías.
Instituto de belleza.

C) Actividades sin ubicación fija o permanente o de funcionamiento o ejercicio esporádico que no impliquen grave riesgo de insalubridad, peligrosidad o molestia.

Se estiman comprendidas en este grupo:

Obras que se realicen en las vías públicas con maquinaria neumática, excavadoras, grúas.
Verbenas y circos ambulantes, carruseles, "tíos vivos".
Puestos de churros y fabricación de patatas fritas aislados.
Quioscos de bebidas.
Cinematógrafos de verano.

E) Instalaciones de tipo accesorio a que se refiere el artículo 14 del Reglamento de 30 de noviembre de 1961.

F)

Se incluyen en este grupo:

Instalaciones de elevación de agua a los edificios (grupos motobombas).
Instalaciones de aireación, refrigeración y calefacción en las edificaciones.
Torres de refrigeración.
Aparatos elevadores: Ascensores, montacargas y escaleras mecánicas.
Grupos electrógenos.
Tanques para almacenamiento de combustible a instalar en el interior de edificios.
Centros de transformación para servicios del edificio donde se instale.
Anuncios luminosos.
Aparatos depuradores en piscinas.
Extractores de humos y olores.
Rayos X.
Cafeteras y compresores en establecimientos de hostelerías, máquinas de lavar, secar y planchar en hoteles, colegios y similares.
En general, toda clase de elementos e instalaciones industriales que se establezcan en actividades que no tengan carácter propiamente industrial.
(Art. 7.º, Decreto 840/1966 de 24 de marzo, Industrias Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas).

CAPITULO SEGUNDO CONDICIONES

PARTICULARES DE LOS USOS

SECCION 1.ª

DETERMINACIONES GENERALES.

Art. 2.2.1 DEFINICION

Las condiciones particulares de los usos son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tenga dispuesto el PGOU o el planeamiento que lo desarrolle.

Art. 2.2.2 DESTINO DE LOS USOS

1.- Los espacios edificables podrán ser destinados a los siguientes usos:

- a) Residencial.
- b) Industrial.
- c) Servicios terciarios.
- d) Dotacional.

2.- Los espacios no edificables podrán ser utilizados para los siguientes usos.

- a) Dotación para el transporte y las comunicaciones.
- b) Dotación de parques y jardines públicos.
- c) Dotación de servicios infraestructurales.

Art. 2.2.3 VENTILACION E ILUMINACION

Salvo que las condiciones técnicas de la actividad lo exijan, no se dispondrá ningún lugar de estancia o de trabajo a más de 10 metros de distancia de los huecos de ventilación e iluminación natural que, cuando así se estime conveniente, serán ayudadas por medios artificiales.

Art. 2.2.4 LOCALES EN SOTANO

Ninguna actividad, que no sea complementaria para la dotación al servicio del edificio, podrá establecerse en planta inferior a la baja, salvo que esté vinculada a un local situado en esta planta al que deberá estar unido.

Art. 2.2.5 DIFERENTES USOS EN UN MISMO EDIFICIO

1.- Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.

2.- Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil.

Art. 2.2.6 ACTIVIDADES PERMISIBLES

Solamente podrán instalarse en los suelos urbanos las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y cumplan las normas de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo, debiendo satisfacer, en todo caso las condiciones que se establecen en estas normas urbanísticas.

**SECCION 2.ª USO
RESIDENCIAL**

Art. 2.2.7 DEFINICION Y CLASES

1.- Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

A) Vivienda: Cuando la residencia se destine al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:

a) Vivienda en edificación unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

b) Vivienda en edificación colectiva: cuando en cada unidad parcelaria se edifica más de una vivienda agrupadas con acceso común en condiciones tales que les fuera, o pudiera ser de aplicación, la Ley de Propiedad Horizontal.

Según el régimen jurídico a que esté sometida en función de los beneficios otorgados por el Estado, se distinguen, con independencia de la anterior clasificación, otras dos categorías:

- Vivienda con Protección Oficial: cuando cuente con la calificación correspondiente, y esté sujeta a condicionamientos jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquella.

- Vivienda libre: cuando no esté sometida a régimen específico derivado de la protección por el Estado.

B) Residencia comunitaria: cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia.

Art. 2.2.8 APLICACION

1.- Las condiciones que se señalan para el uso residencial son de aplicación cuando resulten de llevar a cabo obras de reestructuración en los edificios o construcciones de nueva edificación. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de la obras en los edificios cuando no representen desviación importante de los objetivos de la misma.

2.- Las Viviendas con Protección Oficial estarán sujetas en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto, a las disposiciones que desde el Estado las regulen, que serán, en todo caso, de aplicación para cuanto no hubiese quedado previsto en este Plan para cualquier otra clase de edificación residencial.

CONDICIONES DE LA VIVIENDA FAMILIAR

Art. 2.2.9 VIVIENDA EXTERIOR

1.- Todas las viviendas de nueva edificación deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones que se establecen en este Plan y al menos el salón recaerá sobre calle, espacio libre público o espacio libre privado en contacto con la vía pública cuyas dimensiones cumplan lo establecido en el estudio de detalle que al efecto se redacte. Es discrecional del Ayuntamiento la aprobación del citado estudio de detalle en función de que el espacio libre

privado tenga unas mínimas características higiénicas. Dichas características serán, orientativamente, las siguientes:

- El patio podrá ser mancomunado, no permitiéndose divisiones interiores.
- Las dimensiones mínimas serán el doble que las que le corresponderían si de patio interior se tratase.

2.- Ninguna vivienda colectiva de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en el nivel inferior al del terreno en contacto con ella. A estos efectos, los desmontes necesarios cumplirán las mismas condiciones de separación de la construcción que se imponen a los patios.

Art. 2.2.10 PROGRAMA DE LA VIVIENDA

1.- Se entienda como vivienda mínima, la que está compuesta por una cocina, una estancia-comedor, un cuarto de aseo y un dormitorio principal o dos dormitorios sencillos.

2.- Cuando las normas de la zona o de las ordenanzas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina que también podrá ser dormitorio y un cuarto de aseo completo. Su superficie útil no será inferior a los veinticinco (25) metros cuadrados, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendederos, ni espacios con altura libre inferior a 250 centímetros.

3.- Las diferentes piezas que compongan la vivienda cumplirán las siguientes condiciones:

a) Estancia: tendrá una superficie útil no menor que doce (12) metros cuadrados; uno de sus lados tendrá una longitud libre de al menos doscientos setenta (270) centímetros ; su forma será tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro no menor que tres (3) metros.(Gráfico 2).

b) Estancia-comedor: tendrá una superficie útil no menor que catorce (14) metros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones anteriores.

c) Estancia-comedor-cocina: tendrá una superficie útil no menor que veinte (20) metros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones anteriores, con posibilidad de disponer la cocina en armario.

d) Cocina: tendrá una superficie no menor que seis (6) metros cuadrados; uno de sus lados tendrá una longitud libre mínima de ciento sesenta (160) centímetros. Dispondrá de un fregadero.

e) Cocina-comedor: tendrá una superficie mínima de ocho (8) metros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones señaladas para la cocina, con uno de sus lados con dimensión mínima de dos (2) metros.

f) Dormitorio principal: tendrá una superficie de, al menos, diez (10) metros cuadrados, con uno de sus lados de longitud libre no menos que doscientos cuarenta (240) centímetros.

g) Dormitorio doble: cuando haya algún dormitorio doble, además del principal, tendrá una superficie de, al menos ocho (8) metros cuadrados, con uno de sus lados de longitud mínima libre no menor que doscientos cuarenta (240) centímetros.

h) Dormitorio sencillo: tendrá, como mínimo, la superficie de seis (6) metros cuadrados, con uno de sus lados de longitud no menor que dos (2) metros.

i) Cuarto de aseo: tendrá una superficie no menor que tres (3) metros cuadrados. Dispondrá, al menos, de un lavabo, una ducha o bañera y un inodoro. El acceso al

cuarto de aseo no podrá realizarse desde la cocina ni desde ningún dormitorio. Si el acceso se dispusiera desde la estancia, ambas piezas deberán quedar separadas por distribuidor con doble puerta. En caso de haber más de un cuarto de aseo, uno de ellos tendrá acceso independiente pudiendo accederse al resto de los dormitorios. (Gráfico 3).

j) Armario ropero: Los armarios roperos tendrán un fondo mínimo de cincuenta y cinco (55) centímetros, una altura mínima de doscientos (200) centímetros, con una longitud mínima de 1'20 metros.

k) Pasillos: tendrán una anchura mínima de noventa (90) centímetros. Podrán existir estrangulamientos de hasta ochenta (80) centímetros, siempre que su longitud no supere los cuarenta (40) centímetros, y en ningún caso enfrentados a una puerta. La disposición de las puertas de las piezas respecto a los pasillos será tal que permita el paso a cualquier pieza habitable de un rectángulo horizontal de cincuenta (50) centímetros por ciento ochenta (180) centímetros. (Gráficos 4 y 5).

l) Tendedero: Salvo si existiese tendedero común, o el tendido de la ropa pudiera hacerse en el patio de parcela, toda vivienda de más de un (1) dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior de, al menos, dos (2) metros cuadrados de superficie destinados a tender ropa, que no será visible desde el espacio público por lo que, si da frente al mismo, estará dotada de un sistema de protección visual que dificulte la visión de la ropa tendida.

m) Vestíbulo: tendrá una superficie no menor que ciento cuarenta (140) decímetros cuadrados y un lado libre mínimo de ciento diez (110) centímetros.

Art. 2.2.11 ALTURA DE LOS TECHOS

La distancia mínima libre de las piezas habitables medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros, al menos en el setenta por ciento (70%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en el resto. En vestíbulos, pasillos y cuartos de aseos, la altura libre mínima podrá ser de doscientos veinte (220) centímetros en toda su superficie. (Gráfico 6).

Art. 2.2.12 DIMENSIONES DE LOS HUECOS DE PASO

1.- Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos un (201) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) centímetros de anchura.

2.- Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de ciento noventa y dos (192) centímetros de altura, de seiscientos veinticinco (625) milímetros de anchura para los cuartos de aseo y setecientos veinticinco (725) milímetros para el resto de las piezas.

Art. 2.2.13 ACCESOS COMUNES A LAS VIVIENDAS

1.- En edificio de viviendas colectivo se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.

2.- En todo el recorrido del acceso a cada vivienda, en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva, siendo su ancho mínimo cien (100) centímetros. Su trazado tendrá una forma que permita el paso de una rectángulo horizontal de setenta (70) centímetros por doscientos (200) centímetros. A lo largo de todo el recorrido habrá una iluminación mínima de cuarenta (40) lux, al menos durante el tiempo necesario para realizar el trayecto.

3.- Los desniveles se salvarán mediante rampas del seis por ciento (6 %) de pendiente máxima o mediante escaleras que tendrán un ancho de, al menos cien

(100) centímetros cuando por ellas se acceda a un máximo de diez (10) viviendas; cuando se acceda a más de diez viviendas, y hasta un máximo de treinta (30), su ancho será de al menos ciento diez (110) centímetros; y cuando se acceda a más de treinta (30) se dispondrá de dos (2) escaleras con anchura mínima de cien (100) centímetros o una sola de anchura ciento treinta (130) centímetros. En ningún caso las escaleras tendrán tramos continuo con desarrollo mayor de dieciséis (16) peldaños, que tendrán una huella de anchura, como mínimo, doscientos setenta (270) milímetros y una tabica de altura no superior a ciento ochenta (180) milímetros.

4.- En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15).

5.- En promociones de más de treinta (30) viviendas se respetará la proporción mínima de viviendas para minusválidos fijadas en el Real Decreto 355/1980, de 25 de enero.

Art. 2.2.14 DOTACION DE APARCAMIENTO

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados y, en todo caso, por cada unidad de vivienda, salvo lo dispuesto en las ordenanzas particulares de cada zona.

RESIDENCIA COMUNITARIA

Art. 2.2.15 CONDICIONES DE APLICACION

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

Art. 2.2.16 REGLAMENTO PARA LA SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS

Se desarrolla en el anexo II.

SECCION 3.ª USO INDUSTRIAL

Art. 2.2.17 DEFINICION Y CLASES

1.- Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos según las precisiones que se expresan a continuación:

a) Producción Industrial: que comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económica y espacialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro de mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público. Corresponden a este apartado las actividades incluidas en los epígrafes uno (1) al cuatro (4) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE) y las que cumplieren funciones similares.

b) Almacenaje y comercio mayorista: que comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Corresponden a este apartado las actividades incluidas en los epígrafes cincuenta (50), sesenta y uno (61), sesenta y dos (62) de la CNAE, y todas aquéllas a que se refiere la definición,

cuya actividad principal corresponda a los epígrafes sesenta y tres (63), sesenta y cuatro (64), sesenta y seis (66), setenta y uno (71), setenta y dos (72), setenta y cuatro (74), setenta y cinco (75), setenta y seis (76), ochenta y cinco (85) noventa y dos (92), y las que cumplieren funciones similares.

c) Reparación y tratamientos de productos de consumo doméstico: que comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico, con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Estos servicios pueden llevar incluida su venta directa al público o hacerse mediante intermediarios. Corresponden a este apartado las actividades íntegras incluidas en el epígrafe sesenta y siete (67) de la CNAE, y las funciones a que se refiere la definición, en actividades incluidas en el epígrafe novecientos setenta y uno (971) y las que cumplieren funciones similares.

d) Producción artesanal y oficios artísticos: que comprende actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios. Corresponden a este apartado funciones o actividades adecuadas a la definición incluida en los epígrafes novecientos sesenta y seis (966) y novecientos setenta y uno (971), y las que asimismo lo sean por razón de su escala de producción y forma de trabajo incluidas en los epígrafes tres (3) y cuatro (4), de la CNAE y las que cumplieren las funciones similares.

2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

- Talleres artesanos.
- Pequeña industria.
- Industria en general.
- Almacenes.
- Agencias de transporte.
- Talleres de reparación de vehículos.
- Estacionamientos.
- Garajes.
-

Art. 2.2.18 TALLERES ARTESANOS

1.- Son aquéllos dedicados al mantenimiento, reparación y atención de bienes y equipos, o a la práctica de artes u oficios cuya función exige un emplazamiento en coexistencia con el uso residencial. Dicha actividad deberá estar excluida de la calificación a que se refiere el artículo 2.1.4.

2.- Los talleres artesanos, en zonas residenciales, podrán ser autorizados:

- En situación a), en locales de menos de cincuenta (50) metros cuadrados, cuando el número de obreros sea como máximo de dos (2), la potencia de los motores o aparatos sea inferior a cinco (5) CV, no estén fijados a ninguna parte del edificio y el ruido al exterior no exceda de veinte (20) decibelios.
- En situación b), en locales de menos de cien (100) metros cuadrados, cuando el número de obreros no exceda de cinco (5), la potencia total de los motores o aparatos sea inferior a cinco (5) CV, y al exterior del local el ruido no pase de veinte (20) decibelios.

Art. 2.2.19 PEQUEÑA INDUSTRIA

1.- Es aquella cuya actividad se desarrolle en locales de menos de trescientos (300) metros cuadrados, la potencia máxima de todos los motores y aparatos sea

de quince (15) CV, y el ruido al exterior no pase de veinticinco (25) decibelios.

2.- Las pequeñas industrias podrán ser autorizadas en zonas residenciales únicamente en situación b), en planta baja o semisótano, y siempre que disponga de las medidas correctoras adecuadas.

Art. 2.2.20 INDUSTRIA EN GENERAL

Se entiende por industria en general o industria propiamente dicha, aquella actividad cuyas características impiden la coexistencia o proximidad con la vivienda en unos casos, hallándose condicionada en el resto.

Se clasifica en:

- Industria en medio urbano.
- Industria en medio rural.

Art. 2.2.21 INDUSTRIA EN MEDIO URBANO

Es el uso industrial cuyas características permiten su emplazamiento en medio urbano. El establecimiento de estas industrias podrá hacerse en situación d) y e).

Art. 2.2.22 INDUSTRIA EN MEDIO RURAL

Es el uso industrial, perteneciente o no al sector primario, en que las características del proceso productivo o de las materias utilizadas, exigen el alojamiento del medio urbano y no pueden emplazarse en las zonas industriales previstas en este PGOU. El establecimiento de estas industrias será siempre en situación f).

Art. 2.2.23 ALMACENES

Es el uso industrial dedicado exclusivamente al almacenamiento, conservación y distribución de material, productos y bienes para suministro de mayoristas, minoristas, fabricantes, instaladores, etc., pero sin venta directa al público, cuyas características permiten su emplazamiento en coexistencia con el uso residencial, cumpliendo las condiciones de compatibilidad que se fijan.

En las zonas residenciales, los almacenes deberán serlo de productos, cuyo nivel de riesgo intrínseco sea bajo, conforme a los criterios que señala el apéndice IV de la NBE-CPI-82.

Art. 2.2.24 AGENCIAS DE TRANSPORTE

Es el uso industrial dedicado al transporte y distribución de mercancías con carácter general.

Las agencias de transporte estarán obligadas a ejercer su actividad dentro de la parcela que tuvieran asignada, en la que estarán previstos los espacios suficientes para el estacionamiento de los vehículos y el almacenamiento de los productos, prohibiéndose para ello la utilización de la vía pública.

En las zonas residenciales en que se permita su emplazamiento, será siempre en situación b).

En las zonas industriales, el emplazamiento será en situación d) o e).

Art. 2.2.25 TALLERES DE REPARACION DE VEHICULOS

Es el uso industrial dedicado a la conservación y reparación de vehículos en general.

Los talleres estarán obligados a ejercer su actividad dentro de la parcela que tuvieran asignada, en la que estarán previstos los espacios suficientes para el estacionamiento de los vehículos a reparar, prohibiéndose para ello la utilización de la vía pública.

En las zonas residenciales en que se permita su emplazamiento, será siempre en situación b).

En las zonas industriales, el emplazamiento será en situación d) o e).

Art. 2.2.26 ESTACIONAMIENTOS

Se entiende por estacionamiento el espacio destinado exclusivamente a guarda de vehículos de motor, construido en orden al cumplimiento de la dotación de plazas de aparcamiento exigibles en este PGOU, cuya actividad se desarrolla en régimen de comunidad de propietarios.

La situación de los estacionamientos podrá ser, bien en el interior del edificio, bien en la zona libre de la parcela no ocupada por la edificación.

Art. 2.2.27 GARAJES

Se entiende por garaje todo local destinado exclusivamente a la guarda de vehículos con motor, construido con fines independientes a los estacionamientos, y cuya actividad se desarrolla por sus titulares, con el carácter de uso mercantil o industrial, sujeto a la correspondiente licencia fiscal.

En las zonas residenciales en que se permita su emplazamiento, será en situación b) o c).

En las zonas industriales su emplazamiento será en situación d) o e).

Art. 2.2.28 CONDICIONES DE LA INDUSTRIA EN GENERAL

1.- Aislamiento de las construcciones: En zonas de uso característico industrial, cualquier nuevo edificio dispondrá de los muros de separación con los colindantes, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre de 5 cm., no teniendo contacto con los edificios vecinos, excepto en las fachadas donde se dispondrá el aislamiento correspondiente.

2.- Dimensiones de los locales: A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén así como aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades; quedarán excluidas expresamente la superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.

Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo, tendrán al menos un volumen de doce (12) metros cúbicos por trabajador.

3.- Servicios de aseo: Tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha por cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez (10), y por cada mil (1000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

4.- Circulación interior: Las escaleras, pasos horizontales o rampas, tendrán una anchura no menor de cien (100) centímetros, cuando den acceso a un local con

capacidad hasta cincuenta (50) puestos de trabajo; y de ciento veinte (120) centímetros, para capacidad superior.

5.- Dotación de aparcamiento: Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de vehículos, que dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil de taller.

6.- Ordenación de la carga y descarga: Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los quinientos (500) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela.

Art. 2.2.29 CONDICIONES DE LOS TALLERES ARTESANOS

Serán de aplicación las condiciones de la vivienda o local a que estén anexos.

SECCION 4.ª USO DE SERVICIO TERCIARIO

Art. 2.2.30 DEFINICION Y CLASES

1.- Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la presentación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

A) Hospedaje: cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Comprende el epígrafe sesenta y seis (66) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), a excepción del apartado seiscientos sesenta y nueve uno (669.1).

B) Comercio: Cuando el servicio terciario se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares. Se entiende que comprende el comercio al por menor del epígrafe sesenta y cuatro (64) de la CNAE, los restaurantes, bares y cafeterías, incluidos en el epígrafe sesenta y cinco (65) a excepción del apartado seiscientos cincuenta y dos (652) y los servicios personales del epígrafe noventa y siete (97) y cuantas actividades cumplieren funciones similares.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

a) Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y dos mil quinientos (2.500), metros cuadrados en los no alimentarios.

b) Agrupación comercial: cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

c) Edificio comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en un edificio independiente.

C) Oficinas: cuando el servicio corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente. Asimismo se incluyen oficinas de carácter público, como las de la Administración Central, Regional o Local y sus Organismos autónomos, servicios de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales, y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

Comprende, tanto las oficinas propiamente dichas en que ésta es la función principal, englobadas en los epígrafes de la CNAE ochenta y uno (81), ochenta y dos (82), ochenta y tres (83), ochenta y cuatro (84), novecientos cuarenta y tres (943), novecientos cincuenta y dos (952), novecientos cincuenta y nueve (959) y las del novecientos sesenta y seis (966) no incluidas en el uso industrial; las que representen la función principal sobre otras de los epígrafes novecientos once (911), novecientos doce (912), novecientos trece (913), novecientos catorce (914) y novecientos diecisiete (917); así como todas las asociadas a actividades públicas o privadas industriales o de servicios que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal, y cuantas otras cumplieren funciones análogas.

Según el prestatario del servicio se distinguirán:

a) Servicios de la administración: que son aquéllas en las que el servicio es prestado por la Administración del Estado en todos sus niveles.

b) Oficinas privadas: cuando es una entidad privada quien presta el servicio; y,

c) Despachos profesionales domésticos: cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.

D) Salas de reunión: cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar. Comprende los epígrafes seiscientos cincuenta y dos (652) y novecientos sesenta y cinco (965) de la CNAE y cuantas otras cumplieran funciones análogas.

Art. 2.2.31 APLICACION

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios son de aplicación a los locales que resultaren de llevar a cabo obras de reestructuración o de nueva edificación. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

CONDICIONES DE HOSPEDAJE

Art. 2.2.32 DIMENSIONES

1.- Ningún dormitorio tendrá dimensiones menores que las establecidas para las viviendas familiares y dispondrán todos ellos de un armario ropero de longitud superior a ciento cincuenta (150) centímetros.

2.- Si por las características del establecimiento las habitaciones dispusiesen de cocina, se cumplirán las condiciones del programa de la vivienda señaladas en el artículo 2.2.10. para las viviendas familiares, en su apartado segundo.

3.- Los accesos interiores cumplirán los requisitos que se señalen para las viviendas familiares.

Art. 2.2.33 ASEOS

Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo por cada 100 metros cuadrados de superficie útil. Por cada 200 metros cuadrados adicionales o fracción superior a 100 metros cuadrados se aumentará un retrete para cada sexo y por cada 500 metros cuadrados adicionales o fracción superior a 250 metros cuadrados un lavabo.

Art. 2.2.34 APARCAMIENTO

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada tres (3) habitaciones si resultase número mayor, salvo lo dispuesto en las normas particulares de cada zona.

CONDICIONES DEL COMERCIO

Art. 2.2.35 DIMENSIONES

1.- A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, etc., los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluidos bares y restaurantes si existieran en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

2.- En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

Art. 2.2.36 CIRCULACION INTERIOR

1.- En los locales comerciales todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro; los desniveles se salvarán, con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.

2.- En los locales de categorías b) y c) los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

Art. 2.2.37 ESCALERAS

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

Art. 2.2.38 ASCENSORES

En edificios comerciales se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por encima de la altura de mil setenta y cinco (1.075) centímetros, medidos desde el nivel de la acera en el eje de la puerta de acceso a la planta.

Art. 2.2.39 ALTURA LIBRE DE PISOS

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros como mínimo en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalaren las normas de aplicación en la zona.

En edificios fuera de ordenación, con licencia, y, por tanto, que hubieran cumplido la normativa existente en el anterior Plan General, se permitirá el uso terciario con una altura mínima idéntica a la exigida por dicho Plan, independientemente de la altura que señalaren las normas de aplicación de la zona correspondiente en el Planeamiento vigente.

Art. 2.2.40 ASEOS

1.- Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) se aumentará un retrete y un lavabo, separándose en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes, dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

2.- En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

3.- Los aseos de los comercios de la categoría b) definida en el artículo 2.2.30. apartado 2, podrán agruparse manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

4.- Para grandes superficies comerciales, hipermercados, etc., todos los locales de utilización por el público dispondrán de un lavabo, un inodoro y un urinario para hombres y un lavabo y un inodoro para mujeres por cada 100 metros cuadrados, e igual número de sanitarios por cada 500 metros cuadrados adicionales o fracción.

Art. 2.2.41 PASAJES COMERCIALES

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

Art. 2.2.42 GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES

La concesión de la licencia de edificación para grandes superficies comerciales podrá supeditarse a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre el tráfico y la estructura comercial existente tanto en el entorno inmediato como en otros puntos de la ciudad que puedan ser previsiblemente afectados.

CONDICIONES DE LAS OFICINAS

Art. 2.2.43 DIMENSIONES

A los efectos de aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

Art. 2.2.44 ACCESOS INTERIORES

1.- Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros.

2.- La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

Art. 2.2.45 ESCALERAS

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

Art. 2.2.46 ASCENSORES

En los edificios de oficinas se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por encima de la altura de mil setenta y cinco (1.075) centímetros, medidos desde el nivel de la acera en el eje de la puerta de acceso a la planta.

Art. 2.2.47 ALTURA LIBRE DE PISOS

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros como mínimo. En los edificios con otros usos, serán las que señalan las normas de aplicación en la zona.

Art. 2.2.48 ASEOS

1.- Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios; hasta cien (100) metros cuadrados un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.

2.- En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local, para lo cual, deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

3.- En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

Art. 2.2.49 CONDICIONES DE LOS DESPACHOS PROFESIONALES DOMESTICOS

Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

Art. 2.2.50 CONDICIONES DE LAS SALAS DE REUNION

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

**SECCION 5.^a
USO DOTACIONAL**

Art. 2.2.51 DEFINICION Y CLASES

1.- Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de dotaciones:

A) Equipamiento: cuando la dotación se destina a proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales:

a) Educación: que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.

b) Cultura: que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos...) y la enseñanza y cerámica, etc.

c) Ocio: que comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural tales como teatro, cinematógrafo, circo, zoológicos, espectáculos deportivos, etc.

d) Salud: que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

e) Bienestar social: que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

f) Deporte: cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.

g) Religioso: que comprende la celebración de los diferentes cultos.

B) Servicios urbanos: cuando la dotación se destina a la provisión de alguno de los siguientes servicios:

a) Mercados de abastos y centros de comercio básico: mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

b) Servicios de la Administración: mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.

c) Otros servicios urbanos: mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policía y similares) se mantiene el estado de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos, incluso los surtidores de combustible para los vehículos.

d) Defensa: mediante el que se da acogida al acuartelamiento de los cuerpos armados.

e) Cementerios: mediante el que se proporciona enterramiento de los restos humanos.

C) Servicios infraestructurales: cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía, saneamiento, telefonía, etc.

Art. 2.2.52 COMPATIBILIDAD DE USOS

En las parcelas calificadas para los usos dotacionales, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.

Art. 2.2.53 SUSTITUCION DE LOS USOS DOTACIONALES EXISTENTES

1.- Ningún uso dotacional existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que estas queden satisfechas por otro medio.

2.- Los usos dotacionales existentes podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:

a) Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional podrá sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona que se encuentre.

b) Si esta situado en edificio exclusivo, con las mismas condiciones, salvo que su primitivo uso fuera equipamiento que solo podrá ser sustituido por otro uso dotacional.

Art. 2.2.54 EDIFICACIONES ESPECIALES

Si las características necesarias para la edificación dotacional hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones de la zona en que se localice, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la aprobación del correspondiente estudio de detalle que contendrá las siguientes limitaciones:

a) La ocupación no superará el 50% (cincuenta), salvo exención justificada por razones de diseño urbano o tipología dominante, en cuyo caso el Ayuntamiento podrá permitir un aumento de la ocupación.

b) La altura máxima será de quince (15) metros, salvo elementos puntuales.

c) La edificabilidad máxima podrá llegar a 2 m²/m², si el Ayuntamiento lo considera justificado.

SECCION 6.ª

USO DOTACIONAL PARA EL TRANSPORTE Y LAS COMUNICACIONES DISPOSICIONES GENERALES

Art. 2.2.55 DEFINICION Y CLASES

1.- Tienen uso para el transporte y las comunicaciones los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de estos estacionados.

2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

a) Red viaria: cuando se destina a facilitar el movimiento de los peatones, de las bicicletas, los automóviles y de los medios de transporte colectivo en superficies habituales en las áreas urbanas (autobuses, trolebuses, metro ligero, etc.), así como el estacionamiento de vehículos.

b) Red ferroviaria: cuando se destina a facilitar el movimiento de los vehículos sobre raíles.

RED VIARIA

Art. 2.2.56 DIMENSIONES Y CARACTERISTICAS DE LAS SENDAS PUBLICAS PARA LOS PEATONES.

1.- La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de ciento cincuenta (150), centímetros. En las calles en las que sean previsibles concentraciones de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

2.- Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales y una máxima del ocho por ciento (8%).

Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Para pendientes inferiores al uno por ciento (1%) cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales.

b) Para pendientes superiores al ocho por ciento (8%) cuando se disponga como ampliación de acera una escalera pública con rellanos de ciento veinte (120) centímetros de longitud, mínima pendiente del ocho por ciento (8%) y contrahuellas de treinta (30) centímetros.

c) Cuando por haber un itinerario alternativo que suprima barreras arquitectónicas, podrán disponerse escaleras con peldaños de huellas mínima de treinta y cinco (35) centímetros, contrahuella mínima de dieciséis (16) centímetros, y un número máximo de diez (10) peldaños entre rellanos de longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros.

3.- Las aceras, manteniendo una anchura mínima libre de ciento cincuenta (150) centímetros, se acompañarán de alineaciones de árboles. Se plantarán conservando la guía principal y con su tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.

Art. 2.2.57 DIMENSIONES CARACTERISTICAS DEL VIARIO

1.- El resto del viario se proyectará con las dimensiones y características que se derivan de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen.

2.- Los márgenes de las vías, cuando discurren por terreno no urbanizable, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbres que determine la Ley 51/1974 de Carreteras, los cuales se representan en el esquema que se acompaña. Cuando discurren por suelos urbanizables y urbanos, estarán sometidos a las condiciones que el PGOU establece.

Art. 2.2.58 CONDICIONES DE DISEÑO

1.- Los elementos de la red principal cuya traza discurra por suelo no urbanizable, se diseñarán con arreglo a lo que disponen la Instrucción de Carreteras y las Normas e Instrucciones de aplicación que dimanen de los organismos competentes de la Administración del Estado.

2.- Las carreteras convencionales de nueva construcción y aquellas en las que se realicen obras de acondicionamiento, ensanche o modificación, cumplirán las

condiciones exigidas en la Ley de Carreteras y su Reglamento, así como en la Instrucción de Carreteras.

3.- El resto de las vías se diseñaran con las condiciones que establecieren por los Organismos competentes de la Administración del Estado y cuantas sean de aplicación contenidas en este plan.

4.- El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del PGOU en lo referente a la distribución interna de los espacios reservados a calzadas, sendas peatonales, ajardinamiento y bandas de aparcamiento se entiende indicativo, pudiendo ser variado en su disposición sin que represente modificación del PGOU.

Art. 2.2.59 CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS CALLES PARTICULARES

1.- Se definen como tales las de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes y estudios de detalle. Mientras conserven esta calificación, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna inspección y vigilancia.

2.- Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la Ley del Suelo, además de los de jardinería y redes de riego. Los proyectos se ajustarán a la normativa municipal sobre la materia.

3.- Las autoridades municipales estarán facultadas para exigir la utilización pública de la calle o calles particulares, regulando el uso de las mismas conforme a las necesidades de la ciudad, pudiendo los propietarios proponer su entrega y conservación al Ayuntamiento, previa la cesión gratuita a éste, libre de cargas y gravámenes de dichas calles, las cuales deberán estar dotadas de las totalidad de los servicios señalados en el número anterior y en perfectas condiciones de urbanización.

4.- Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificare el Plan de Ordenación del sector en el que se encuentran incluidas, se mantendrá su calificación urbanística de terreno vial a todos los efectos, incorporándose éstas al patrimonio municipal, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha ordenación.

5.- En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el Plan de Ordenación.

6.- Respecto a la tramitación de licencias de alineación y de edificación, se estará a lo previsto en el presente Plan.

7.- Podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de setenta y cinco (75) metros y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas; en su final se proyectarán espacios suficientes que permitan el giro de los vehículos. Se unirán por senderos de peatones que permitan enlaces cómodos y se preverá la instalación de los servicios complementarios o de infraestructura. No podrán servir a más de doscientas (200) viviendas.

Art. 2.2.60 ACCESO DE LAS VIAS PARTICULARES A LA RED DE CARRETERAS

1.- Quedan prohibidos los accesos con giro a la izquierda de las vías con carácter particular a las carreteras radiales y nacionales.

2.- En las carreteras comarcales podrán permitirse accesos con giro a la izquierda, siempre que las condiciones del trazado sean aptas para ello, si la

distancia del acceso previsto a otros existentes es superior a dos mil (2.000) metros y si la Intensidad Media Diaria (IMD) de la vía prevista es inferior a cincuenta (50) vehículos.

3.- Podrá accederse con giro a la izquierda a las carreteras locales, siempre que las condiciones del terreno lo consientan. Podrá permitirse, entre accesos, distancias de quinientos (500) metros.

4.- Los accesos a las carreteras nacionales y comarcales de vías con IMD inferiores a los cincuenta (50) vehículos, con incorporación al sentido del tránsito, podrán permitirse siempre que las condiciones de terreno lo permitan, a distancias superiores a dos mil (2.000) metros. En las carreteras locales, esta distancia podrá disminuir hasta quinientos (500) metros.

5.- En cualquier tipo de conexión con las vías nacionales y comarcales, cuando en las vías particulares que se proyecten se prevean IMD superiores a cincuenta (50) vehículos, se requerirá proyecto especial del acceso aprobado por la oficina técnica del Organismo competente, siempre que la distancia entre accesos de características análogas sea superior a dos mil (2.000) metros.

Art. 2.2.61 PAVIMENTACION DE LAS VIAS PUBLICAS

1.- La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2.- La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que sea imprescindible que se produzca mediante diferencias de nivel. A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

3.- El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas no presentará obstáculos a la circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquéllas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

4.- Las tapas de arquetas, registros, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano.

Art. 2.2.62 CALLES COMPARTIDAS

1.- Son calles compartidas aquéllas que puedan ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles; tienen, por tanto, un carácter local y, específicamente, son propias de las áreas residenciales.

2.- Ninguna calle compartida podrá tener una intensidad de tráfico incompatible con el carácter estancial de la zona.

3.- Se evitará la impresión de separación rígida entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle.

4.- Las entradas y salidas de las calles compartidas deben reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratará de forma análoga a los accesos de garaje y estacionamientos. Los accesos a las calles de coexistencia, se indicarán mediante señalización horizontal, preferentemente.

Art. 2.2.63 APARCAMIENTOS EN LA VIA PUBLICA

Los aparcamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán en tránsito de éstas, y deberán tener las dimensiones mínimas que se señalan a continuación:

TIPO DE VEHICULO	LONGITUD (m)	LATITUD (m)
Vehículos de dos ruedas	2'50	1'50
Automóviles grandes	5'00	2'50
Automóviles ligeros	4'50	2'20
Industriales ligeros	5'70	2'50
Industriales grandes	9'00	3'00

Cada tres (3) plazas de aparcamiento se plantará un árbol que, además de aportar sombra discipline la posición de los vehículos.

SECCION 7.ª DOTACION DE PARQUES Y JARDINES PUBLICOS

Art. 2.2.64 DEFINICION Y CLASES

1.- Comprenderá los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios humanos; a proteger y aislar las vías de tránsito rápido, al desarrollo de juegos infantiles y los no programados; a la relación vinculada al sistema viario; y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio, y en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

A) Zonas verdes. Cuando se destinan a:

- a) Parque suburbano: que corresponde a los espacios exteriores forestados y acondicionados para su disfrute por la población.
- b) Parque urbano: que corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo, y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.
- c) Parque deportivo: que corresponde a las áreas acondicionadas básicamente para el ejercicio del deporte programado al aire libre.

B) Otros espacios libres públicos. Cuando se destinan a:

- a) Jardín: que corresponde a los espacios ajardinados urbanizados destinados tanto al disfrute de la población como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.
- b) Area ajardinada: que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones y al acompañamiento del viario.

Art. 2.2.65 CONDICIONES DE LOS PARQUES SUBURBANOS

1.- Los parques suburbanos no se podrán utilizar para más fines que los propiamente recreacionales de carácter campestre.

2.- No podrá edificarse para ninguna actividad que no esté vinculada a la recreacional antes citada o para dar cobijo a actividades de investigación o de instrucción a la población sobre las características propias del parque, o a las

concesiones especiales que el Ayuntamiento acuerde para el apoyo del recreo de la población (casetas de abastecimiento de alimentos y similares).

3.- Se acondicionarán manteniendo las características de naturaleza fundamental forestal más adecuadas al entorno natural.

Art. 2.2.66 PARQUES URBANOS

1.- Los parques urbanos mantendrán una primacía de la zona forestada sobre la acondicionada mediante urbanización.

2.- Podrán formarse por la combinación de cualquiera de los componentes y elementos de ajardinamiento, sin perder el carácter con que se los define en el apartado 1.

3.- Podrán disponerse edificaciones solo para usos de ocio y cultura con una ocupación máxima del cinco por ciento (5%) de su superficie, y sin rebasar la altura media del árbol de porte tipo de las especies próximas.

4.- Los parques de superficie superior a tres (3) hectáreas contarán con los siguientes elementos: juegos infantiles, ,juegos preadolescentes, canales y fuentes ornamentales. Deberán disponer su arbolado preferentemente en hileras. En ellos no se podrá edificar.

Art. 2.2.67 CUÑAS VERDES

1.- Son espacios arbolados y ajardinados en un ochenta por ciento (80%) de su superficie , mediante la conjunción del resto de los elementos y componentes de los espacios libres y que, en el resto, admiten actividades destinadas al ocio, al recreo o a la cultura.

2.- Pueden formar parte de las cuñas verdes el cementerio existente y las instalaciones preexistentes que el PGOU proponga mantener, aunque superen las proporciones señaladas anteriormente.

Art. 2.2.68 PARQUES DEPORTIVOS

1.- Sus instalaciones deportivas se dispondrán preferentemente al aire libre. Sin embargo, podrán disponerse en edificación cerrada siempre que no ocupen más de cinco por ciento (5%) del parque deportivo, pudiendo alcanzar una edificabilidad de siete (7) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de superficie.

2.- Las áreas no ocupadas por instalaciones deportivas, cubiertas o descubiertas, representarán, al menos, el veinte por ciento (20%) de la superficie del parque deportivo y deberán acondicionarse y ajardinarse con los criterios señalados para los parques y los jardines.

Art. 2.2.69 JARDINES

1.- Los jardines se diseñarán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas.

2.- Dispondrán de juegos infantiles y de preadolescentes, planos de arena y agua ornamental; su arbolado deberá manifestar sus ejes y perspectivas; deberá contar con cultivos de flores. No se dispondrá espacio para deporte, ni siquiera no reglado y no se autorizará ninguna edificación.

Art. 2.2.70 AREAS AJARDINADAS

1.- Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir. En aquellas cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la

posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que represente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica el PGOU.

2.- Las áreas ajardinadas integradas en las instalaciones para la infraestructura, estarán a lo señalado en el artículo 2.2.75.

Art. 2.2.71 COMPONENTES PARA EL DISEÑO DE LOS JARDINES Y AREAS AJARDINADAS

Los componentes básicos de los jardines son los siguientes:

- a) Juegos infantiles: formados por elementos de mobiliario, y áreas de arena.
- b) Juegos de preadolescente: formados por mobiliario y áreas de juego no estandarizados, áreas de arena y láminas de agua.
- c) Juegos libres: campos de juegos al aire libre tales como la petanca, los bolos, etc.
- d) Areas de deporte no reglado, para el ejercicio informal de deportes, sin rendimientos dimensionales reglamentarios.
- e) Areas de plantación y ajardinamiento.
- f) Islas de estancia, lugares acondicionados para el reposo y recreo pasivo.
- g) Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos y la retención de partículas contaminantes.

Art. 2.2.72 PASILLOS VERDES

1.- La disposición de parques y jardines deberá, en algunos lugares, formar zonas verdes de tránsito, destinadas a comunicar localmente entre si, espacios verdes significativos.

2.- Los componentes básicos son:

- a) Paseos de uso exclusivamente peatonal o de tránsito en bicicleta con tratamientos de áridos (arena y empedrados).
- b) Zonas de defensa, bandas de protección ambiental con vegetación contra sonidos y contaminación.
- c) Mobiliario, constituido por elementos urbanos emplazados en las áreas estanciales que salpican el trayecto.

3.- El pasillo verde evita cruces a nivel con tráfico o se diseña con pasos preferenciales.

Art. 2.2.73 ACCESO A LOS EDIFICIOS DESDE LOS PARQUES Y JARDINES

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

SECCION 8.ª

DOTACION DE LOS SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES

Art. 2.2.74 DESARROLLO DE LOS SERVICIOS

1.- Tanto el planeamiento que desarrolle el PGOU como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias en su caso. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.

2.- El Ayuntamiento establecerá, para cada clase de infraestructura, las disposiciones específicas que regulen sus condiciones, quedando en cualquier caso manifiestamente expreso que deberán ir enterradas, salvo que circunstancias de tipo técnico lo impidan.

Art. 2.2.75 EJECUCION DE LOS SERVICIOS

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por el artículo 68 de la Ley del Suelo. A estos efectos, las determinaciones del PGOU sobre instalaciones de infraestructura, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

ANEXO II

REGLAMENTO PARA LA SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS

CAPITULO PRIMERO DEFINICION, OBJETO Y ALCANCE

Art. 1.º DEFINICION

Se dice que un elemento, espacio exterior o inmueble es accesible cuando una persona minusválida puede desplazarse libremente en él y disfrutar de su uso y función de forma autónoma. La accesibilidad requiere, para ser efectiva, la supresión de barreras, tanto en el plano horizontal como en cambios de nivel y la utilización de elementos auxiliares singulares.

Art. 2.º OBJETO Y ALCANCE

1.- Que la Ordenanza se aprueba con el carácter de Instrucción Técnica Municipal Complementaria de las Ordenanzas de Edificación del Excmo. Ayuntamiento de Utebo.

2.- Esta Instrucción Técnica Municipal será de obligado cumplimiento para todos los profesionales que intervengan en las edificaciones o instalaciones públicas o privadas que puedan ser utilizadas por personas minusválidas, en el término municipal de Utebo.

3.- Como norma básica municipal, el Arquitecto o Ingeniero autor de un proyecto de edificación o instalación, ampliación o reforma, está obligado a conocerla y tenerla en cuenta, bajo su personal responsabilidad.

En los edificios ya construidos y sometidos a rehabilitación, donde existan imposibilidades estructural o funcional grave para la aplicación de la Ordenanza, se adoptarán las soluciones que dentro del espíritu de la misma sean posibles técnicamente, reseñando en la memoria del proyecto las razones que justifiquen la solución adoptada, y requiriendo todo ello la aprobación expresa del Excmo. Ayuntamiento.

4.- Los Colegios Profesionales, al extender el visado o informe, deben comprobar si el proyecto cumple o no esta Instrucción Técnica Municipal, y lo mismo harán los Servicios Técnicos Municipales en el informe previo para la concesión de las licencias.

Art. 3.º EDIFICIOS Y AREAS PUBLICAS Y PRIVADAS DESTINADAS A UN USO QUE IMPLIQUE CONCURRENCIA DE PUBLICO

- 1.- Residencias colegiales con capacidad mayor de 50 plazas (+).
- 2.- Orfanatos.
- 3.- Hoteles con capacidad superior a 50 plazas (+).
- 4.- Moteles con capacidad superior a 50 plazas (+).
- 5.- Residencias de ancianos, en espacios de uso común y un 15% de sus habitaciones.
- 6.- Estaciones ferroviarias (++).
- 7.- Estaciones de autobús (++).
- 8.- Aeropuertos (++).
- 9.- Comercial, más de 500 metros cuadrados construidos en un único establecimiento (++).
- 10.- Servicios bancarios -ídem- (++).
- 11.- Centros sanitarios de todo tipo -ídem- (++).
- 12.- Centros asistenciales -ídem- (++).

- 13.- Servicios de la Administración Pública, más de 500 metros cuadrados construidos o con aforo total en sus salas públicas superior a 50 personas (++)
- 14.- Servicios de educación a todos niveles, con capacidad superior a 8 unidades.
- 15.- Servicios religiosos, más de 500 metros cuadrados construidos o con aforo superior a 50 personas (++)
- 16.- Servicios culturales, más de 500 metros cuadrados construidos o con aforo total de sus salas públicas superior a 50 personas (++)
- 17.- Teatros con aforo superior a 50 plazas.
- 18.- Cinematógrafos -ídem-
- 19.- Estadios deportivos.
- 20.- Campamentos de turismo.

(+) La accesibilidad regirá para los espacios de uso común público y para el 3% de sus habitaciones.

(++) La accesibilidad se regirá para los espacios de uso público.

CAPITULO SEGUNDO ACCESIBILIDAD EN EL PLANO HORIZONTAL

Art. 4.º ACCESIBILIDAD EN EL PLANO HORIZONTAL

La accesibilidad en el plano horizontal entraña la inexistencia de barreras en este medio. Para ello se integrarán tanto en inmuebles como en espacios exteriores los siguientes elementos constructivos según las características señaladas en la presente Ordenanza: Vías, pasos de peatones, sendas peatonales en parques y jardines, pavimentos, espacios de libre circulación, huecos de paso y aparcamientos.

Art. 5.º DISEÑO Y TRAZADO DE LAS VIAS

1.- Se entenderán por vías, a los efectos de la presente Ordenanza, las aceras, los itinerarios peatonales y cualquier otro tipo de superficie de dominio público destinado al tráfico de peatones o al tráfico mixto de vehículos y peatones, así como los espacios libres de edificación existentes en el entorno de los edificios.

2.- Las vías en áreas de nueva urbanización o de remodelación de las existentes no superarán en 8% en su pendiente longitudinal. Sin embargo, se recomienda el 6% de pendiente como límite superior de las pendientes idóneas para el tráfico de silla de ruedas.

3.- La pendiente transversal de las vías estará comprendida entre el 1% y el 2%, en todo tipo de obras de urbanización.

4.- La anchura mínima para la circulación de minusválidos físicos no será inferior a 1'80 metros.

5.- En vías colectoras de tráfico rodado continuo deberá mantenerse un espacio de libre circulación peatonal de 1'80.

Cuando en el espacio de libre circulación señalado sea imprescindible instalar barreras funcionales, como: buzones, señales, farolas, etcétera, deberán colocarse éstas lateralmente de forma que no dificulten la accesibilidad al menos en un ancho de 1'20 metros con trayectoria rectilínea. Los alcorques y canalillos que interfieren el espacio de libre circulación peatonal vendrán enrasados con el pavimento circundante.

Art. 6.º PASOS DE PEATONES

1.- En los pasos de peatones que se formen desde aceras cuyo ancho sea igual o inferior a 2'50 metros se salvará el desnivel entre ésta y la calzada, formando un vado que comprenda la totalidad del ancho de la acera, con dos rampas de acceso a dicho vado que no supere la pendiente del 8%, conforme se indica en la figura 1 del anexo gráfico.

2.- En los pasos de peatones que se formen desde aceras cuyo ancho sea superior a 2'50 metros, se salvará el desnivel entre éstas y la calzada, dando a la acera forma de vado con rampas de pendiente no superior al 8% y ancho igual al del paso peatonal, sin que pueda ser inferior a 1'50 metros, de acuerdo con la disposición indicada en la figura 2 del anexo gráfico.

3.- Si la pendiente de la calle para desagüe fuera inferior al 3% deberá resolverse adecuadamente el desagüe en estos vados.

4.- El resalto vertical entre la calzada rodada y el comienzo de la rampa del vado no será superior a 2 centímetros. El mismo resalte máximo será de aplicación a cualquier parcheo e impedimento o isleta.

5.- Si en el recorrido del paso de peatones es preciso atravesar una isleta con parada intermedia a las calzadas rodadas, ésta tendrá una anchura mínima de 1'50 metros y se recortará rebajándola al mismo nivel de las calzadas, en un ancho mínimo igual al del paso de peatones y nunca inferior a 1'50 metros.

Art. 7.º PAVIMENTOS

1.- Los pavimentos de los suelos destinados a la circulación de los peatones y los destinados al tráfico mixto de vehículos y peatones serán duros y antideslizantes.

2.- Para indicación de los invidentes, en todos los frentes de los vados peatonales, semáforos, cruces de calles, escaleras, rampas, paradas de autobús o cualquier obstáculo, desnivel o peligro en la vía pública, se colocarán franjas de pavimentos de un metro de ancho en todo su entorno, formadas por losetas especiales, cuya textura indique al tacto su presencia. Ver figuras 3, 4, 5 y 6.

3.- En los tramos de aceras correspondientes a los pasos de peatones se colocarán, igualmente, pavimentos especiales de advertencia, cuyas características de diseño quedan a criterio del técnico redactor del proyecto, si bien como mínimo, se colocará una franja transversal de un metro de anchura en los extremos del paso.

4.- Los pavimentos especiales, las tapas de registro, las rejillas de sumideros, los alcorques, serán del mismo tipo en todo el ámbito de aplicación de la presente ordenanza, previa normalización, que se realizará al efecto por los Servicios Municipales correspondientes del Ayuntamiento de Utebo.

5.- En los encuentros de calles y cambios de alineaciones se colocarán dos franjas de pavimento especial, de manera que, partiendo del vértice del edificio, discurren perpendicularmente a la alineación de los bordillos y hasta éstos (ver figura 3).

Art. 8.º PASOS DE LIBRE CIRCULACION

Todos los elementos volados, ya sean señales de circulación, elementos vegetales, accesorios de establecimientos como toldos, rótulos publicitarios, etcétera, y que se sitúen sobre el paso de libre circulación deberán estar por encima de una altura mínima de 2'10 metros.

Para salvar los obstáculos que de forma eventual se sitúen en los espacios de libre circulación como zanjás, terrazas veraniegas, quioscos, etcétera, se

deberá situar en su perímetro vallas opacas, estables y continuas, sólidamente instaladas, de forma que no sean desplazadas en caso de tropiezo o colisión con las mismas y a un metro de distancia un elemento ligero, por ejemplo una cuerda, que sirva de advertencia y guía a las personas invidentes. Estas terrazas veraniegas, quioscos y similares deberán dejar libre de ocupación al menos 1'80 metros de paso y con una trayectoria rectilínea.

Art. 9.º ACCESIBILIDAD A PARQUES Y JARDINES. CARACTERISTICAS

1.- En los parques y jardines, así como en las zonas deportivas, de recreo y expansión, se dispondrá de caminos o sendas de 1'80 metros de anchura mínima, pavimentados con material indeformable y antideslizante. En caso de ser construidos con tierra, tendrán una capacidad con valor superior al 95% del PROCTOR-MODIFICADO, y en los cambios de dirección se crearán plataformas o rellanos de hormigón, asfalto y otro material indeformable y antideslizante de 1'50 metros de longitud mínima, con una anchura igual a la del camino o senda, con objeto de posibilitar las maniobras de los usuarios de sillas de ruedas.

2.- Los caminos y sendas previstos para la circulación de los minusválidos físicos cumplirán con las características generales de las vías anteriormente citadas, y además su distribución en esas áreas de recreo y expansión posibilitarán el acceso a los elementos singulares de concurrencia al público, así como un recorrido general de la zona.

Art. 10.º MOJONES

Los hitos mojones que se coloquen en las sendas peatonales para impedir el paso de vehículos deberán dejar una luz libre mínima de 0'85 metros, para permitir de este modo el paso de una silla de ruedas.

Art. 11.º ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS. HUECOS DE PASO

Aquellos edificios que se contemplan en el artículo 3.º de la Ordenanza dispondrán de accesibilidad horizontal señalizada. Para ello, las dimensiones de todos los huecos de paso serán de 0'85 metros y sus pasillos tendrán una anchura de 1'80 metros como mínimo.

Art. 12.º APARCAMIENTOS

1.- En los aparcamientos o estacionamientos se preverá y reservará permanentemente para vehículos que transporten minusválidos de los miembros inferiores una plaza especial por cada cien o fracción, que estarán situadas en los lugares más accesibles y vendrá debidamente indicada.

2.- Las plazas reservadas tendrán un ancho mínimo de 3'50 metros, pudiendo ser de 2'50 metros cuando por el lado del conductor existe un espacio libre mínimo de 1'25 metros de anchura.

3.- En los accesos a las plazas de aparcamientos viarios la acera estará rebajada al nivel de la calzada en forma de vado peatonal, tal como se ha indicado en los artículos precedentes.

Art. 13.º SEÑALIZACION APARCAMIENTOS

Para impedir que los conductores que no sufran minusvalía usen indiscriminadamente las plazas especiales de aparcamientos, el símbolo de minusvalía deberá estar pintado en el suelo de la plaza, con la leyenda Conductores Minusválidos.

CAPITULO TERCERO ACCESIBILIDAD EN CAMBIOS DE NIVEL

Art. 14.º ACCESIBILIDAD EN CAMBIOS DE NIVEL

La accesibilidad en cambios de nivel entraña la no existencia de barreras en este medio. Para ello se integrarán tanto en inmuebles como en espacios exteriores, aquí definidos, los siguientes elementos constructivos según las características de la presente Normativa: Escaleras, rampas y ascensores.

Art. 15.º ESCALERAS

1.- Las escaleras serán de directriz recta, prohibiéndose las de caracol y abanico si en cualquier punto de la planta de sus huellas éstas no alcanzan un fondo superior a 30 centímetros.

2.- Las gradas serán de perfil continuo, sin resalte ni aristas vivas. La huella se construirá en material antideslizante en su totalidad, o al menos en su borde. La huella y la tabica serán de distinto color o solución alternativa que destaque la visualización del peldaño.

3.- El ancho mínimo de las escaleras será de 1'20 metros con peldaños de huella no inferior a 32 centímetros de fondo, y con una altura de tabica no superior a 15 centímetros.

4.- Quedan prohibidos los desniveles que se constituyen con menos de tres peldaños.

5.- Son asimismo de obligado cumplimiento las características funcionales de diseño que figuran en el gráfico número 7. El resto de los elementos de la escalera serán de libre diseño.

Art. 16.º RAMPAS

1.- Las rampas, con recorridos cuya proyección horizontal sea superior a 3 metros, tendrán una pendiente máxima del 8%, admitiéndose para los desarrollos inferiores a 3 metros de longitud en proyección horizontal una pendiente no superior al 11%. La pendiente idónea es del 6%.

2.- Las rampas, de una única dirección deberán tener en su base una anchura mínima de 1'00 metros. Para el caso de doble dirección se entenderá la anchura mínima de 1'80.

3.- Cada 10 metros, como máximo, del desarrollo longitudinal de las rampas, medido en proyección horizontal, deberá preverse un descansillo no inferior a 1'50 x 1'50 metros, procurándose en su diseño que los descansillos se coloquen solamente cuando las rampas cambien de sentido, para evitar la confusión a los invidentes. En este caso de descansillos para cambio de dirección o sentido se ajustarán a idénticas dimensiones mínimas.

4.- Tanto en la cabecera como en el pie de las rampas se ha de prever un área de embarque y desembarque horizontal con una longitud no inferior a 1'50 metros. Si la rampa empieza o termina junto a una esquina sin visibilidad, deberá dejar al menos un metro desde dicha esquina al arranque de la rampa.

5.- Las rampas estarán constituidas con material antideslizante y preferentemente rugoso. Cuando la superficie sea de hormigón se recomienda su tratamiento con un dibujo en espina de pez o con carborundo.

6.- Son asimismo de obligado cumplimiento las características funcionales que figuran en el gráfico número 8.

Art. 17.º ASCENSORES

1.- Las dimensiones mínimas de la cabina serán en planta de 1'40 metros de fondo por 1'10 metros de anchura, y se ajustarán además a las características funcionales que se señalan en el gráfico número 9.

2.- Las puertas de cancela y cabina deberán ser telescópicas, con el tiempo calculado para que el minusválido tenga tiempo de entrar o salir sin precipitaciones. El hueco mínimo de paso será de 0'85 metros.

3.- La nivelación entre el rellano y el pavimento de la cabina será tal que no origine desajustes superiores a un centímetro, y que la separación horizontal máxima entre ambos no sea superior a 2 centímetros.

4.- Frente a las puertas de los ascensores deberá existir un espacio libre de obstáculos de 1'50 x 1'50 metros.

CAPITULO CUARTO ACCESIBILIDAD FUNCIONAL

Art. 18.º ACCESIBILIDAD FUNCIONAL

La accesibilidad funcional en inmuebles y áreas libres entraña la existencia de elementos auxiliares que permitan el disfrute de su función. En consecuencia, se integrarán en ellos los que de manera específica la hagan efectiva. Las características de los mismos, que se recogen en los artículos siguientes, se complementan con los gráficos adjuntos, cuyas características en lo que atañe al desenvolvimiento del minusválido son asimismo de obligado cumplimiento.

Art. 19.º VIVIENDAS DE PROMOCION O SUBVENCION PUBLICA

Al igual que las de Protección Oficial, se destinará al menos un 3% de las mismas a su uso por minusválidos. Los huecos de paso se ajustarán al gráfico número 11.

Art. 20.º EDIFICIOS PUBLICOS

Los edificios públicos señalados en el artículo 2.º se diseñarán de tal manera que puedan ser accesibles y utilizables por minusválidos.

Los espectáculos dispondrán de una plaza cada cien localidades, que se ajustará a las condiciones mínimas que se señalan en el gráfico.

Art. 21.º ASEOS PUBLICOS

Los aseos públicos se realizarán de tal manera que sean accesibles a las personas minusválidas, viniendo éstos convenientemente señalizados. A tal efecto, en su interior, y en la parte correspondiente a la zona de distribución, será posible el giro de una silla de ruedas, lo que requiere un espacio libre de 1'50 metros de diámetro. Como mínimo, dispondrá de una cabina con inodoro y lavabo, pudiendo también venir el lavabo instalado separadamente. Sus características, dimensiones y elementos auxiliares aparecen reflejados en el gráfico número 10. El acceso a aseos de locales y edificios no recogidos en el artículo 3.º, que interese a la propiedad su condición de accesibles, se ajustarán a los huecos de paso del gráfico número 11.

Art. 22.º VESTUARIOS

Los inmuebles y espacios abiertos contemplados en esta Ordenanza que pudiendo ser utilizados por minusválidos requieran para su uso la existencia de

vestuarios, como es el caso de las instalaciones deportivas y similares, estarán dotados de cabinas accesibles a minusválidos, y como mínimo de un aseo compuesto de inodoro y ducha para ellos (gráfico 12).

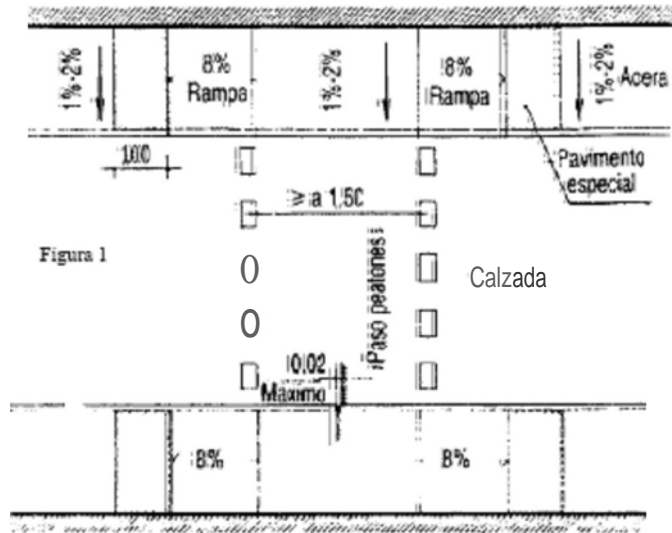
Art. 23.º MOBILIARIO URBANO

El mobiliario urbano de necesaria utilización pública, tales como cabinas telefónicas, fuentes, etcétera, responderá a las características de diseño que las hagan accesibles al minusválido.

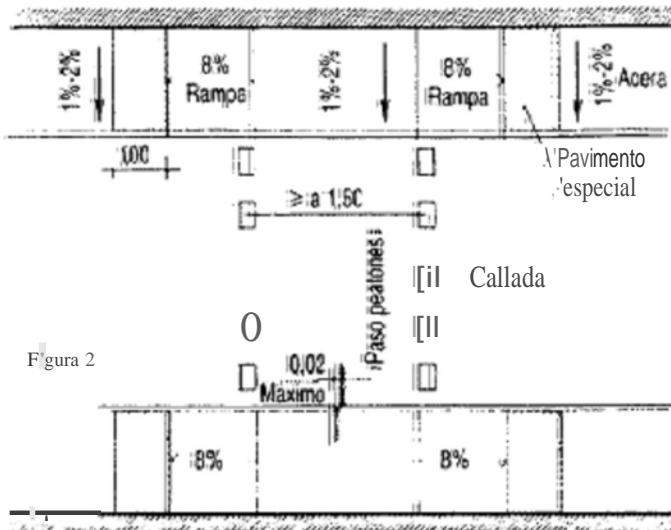
GRAFICOS Y DETALLES DE DISEÑO
 SOBRE SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS

Características técnicas para pasos de peatones

Aceras de ancho ≥ 2.50



Aceras de ancho ≥ 2.50



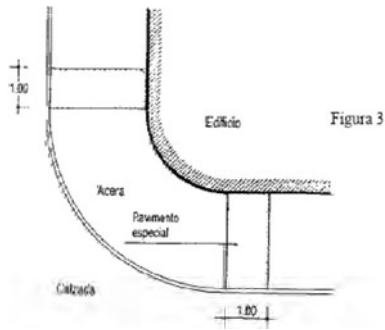


Figura 3

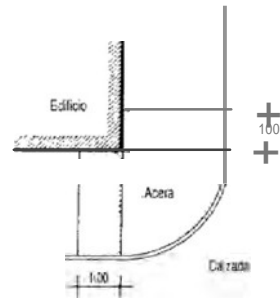


Figura 4

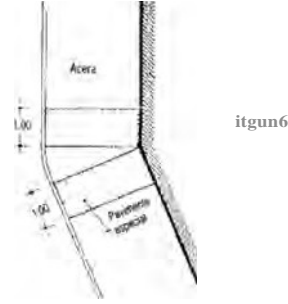
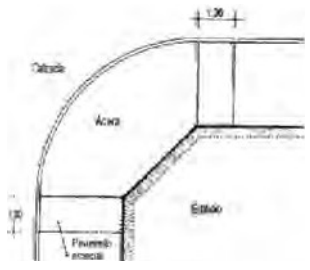
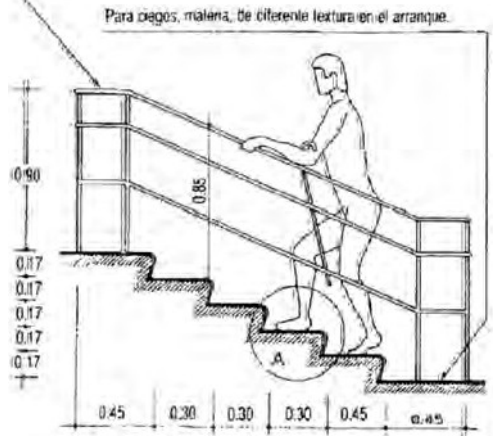
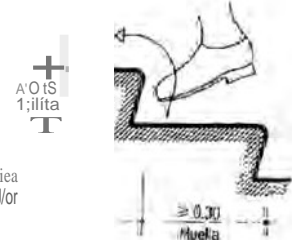


Figura 6

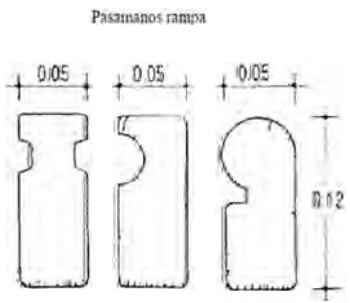
Rasamiento de la superficie de la acera en el cruce de calles y en los cambios de dirección.



Para puentes, rampas, de diferente textura en el arranque.

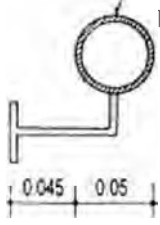


Afijo de la escanilla 20m para apoyarse en las rampas y en los cambios de dirección.

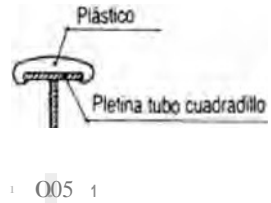


Pasamanos rampa

Recomendados para escaleras y rampas



b100.05

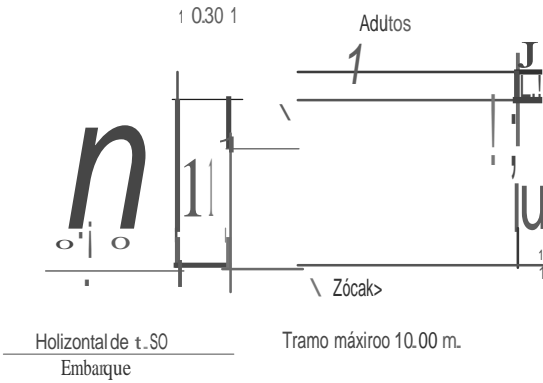
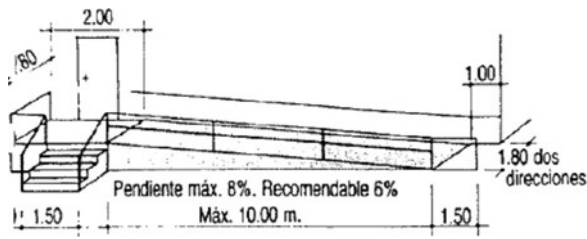


Plástico

Pletina tubo cuadrado

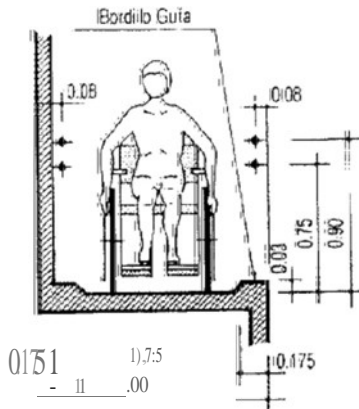
0.05 m

Rampa

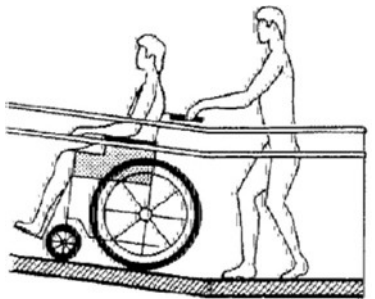


serván además adaptarse a las condiciones de seguridad que señale la norma de edificación.

Figura 5

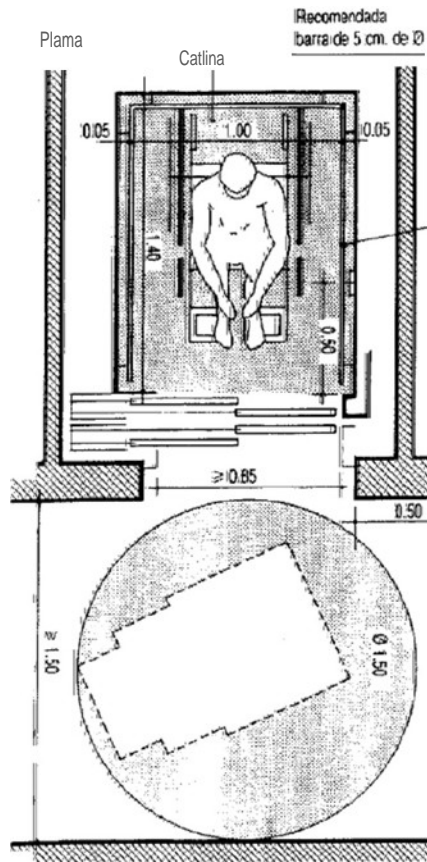


Indicaciones para la dirección de circulación lateral y zona (zócalo a 2 cm. del suelo) si el suelo es plano.



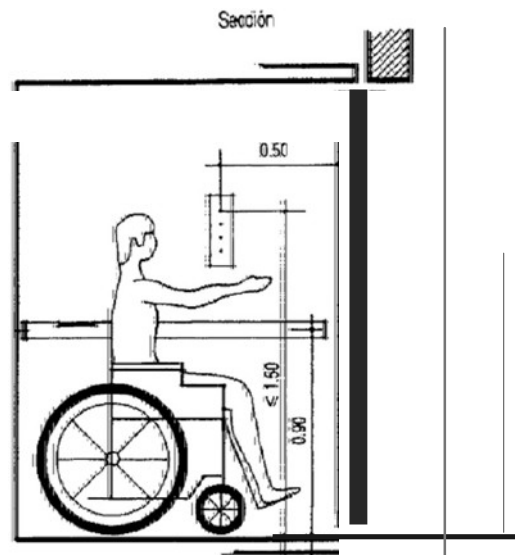
10.00 m. má. lme - S0

Ascensores



No aconsejable alfombras ni moquetas sueltas

Figura 9



Existen muchas plantas disponibles. La altura horizontal a n.20 m. La señal de alarma a 1.00 m. del suelo. edificio x el suelo.

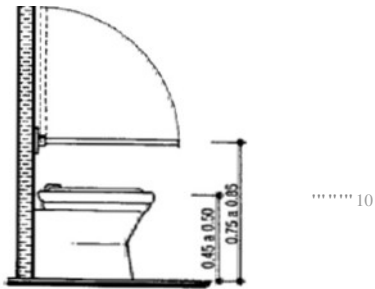
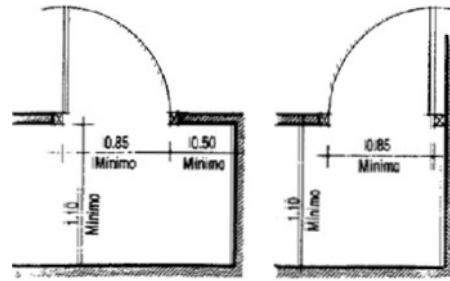
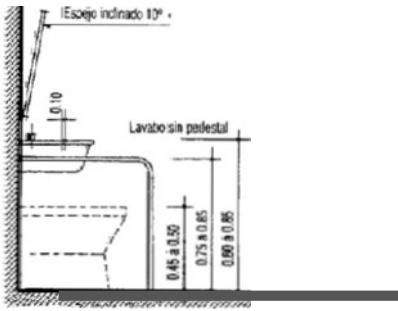


fig III > 11

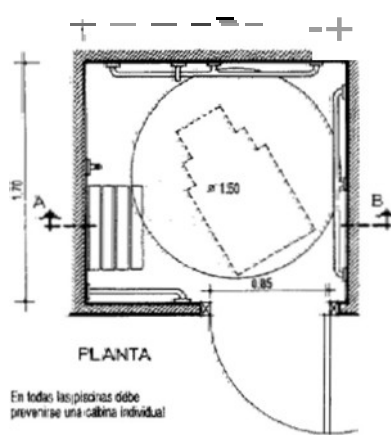
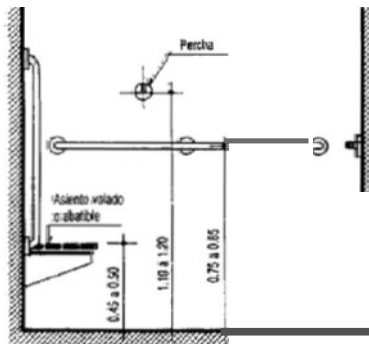
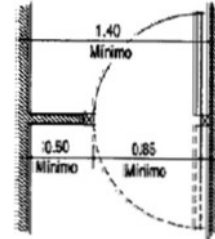
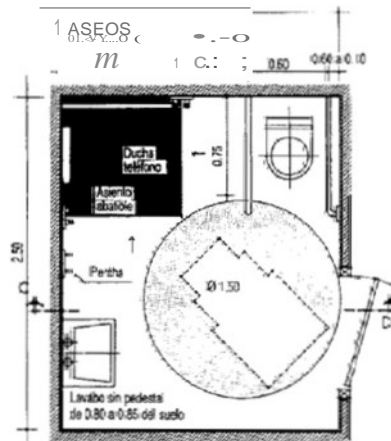
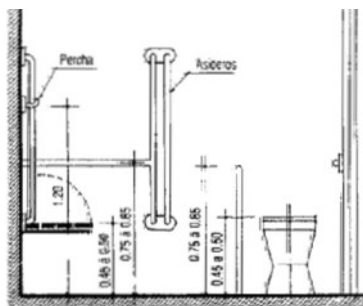


Figura 12



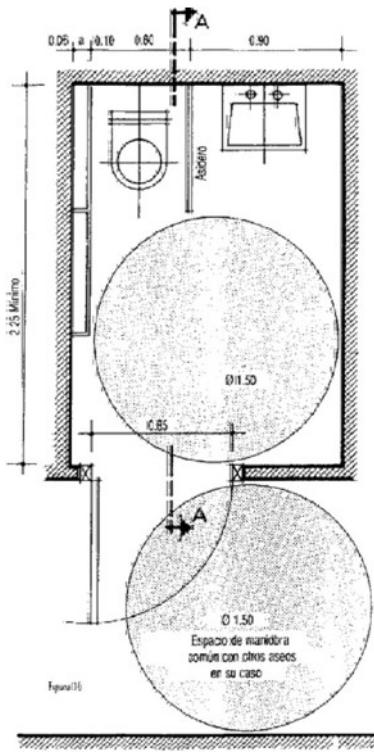


Figura 10

OD5a010 G (j) 1:90

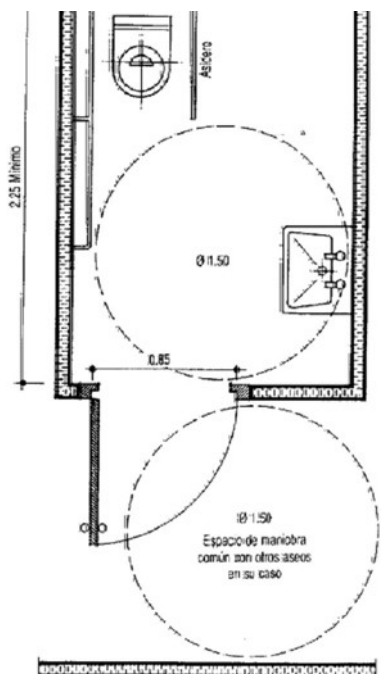
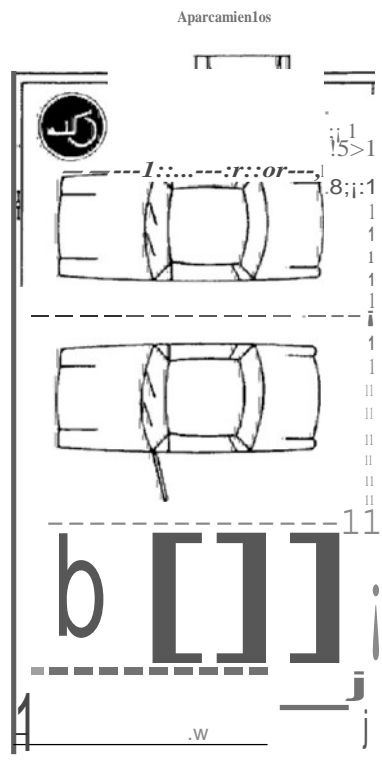
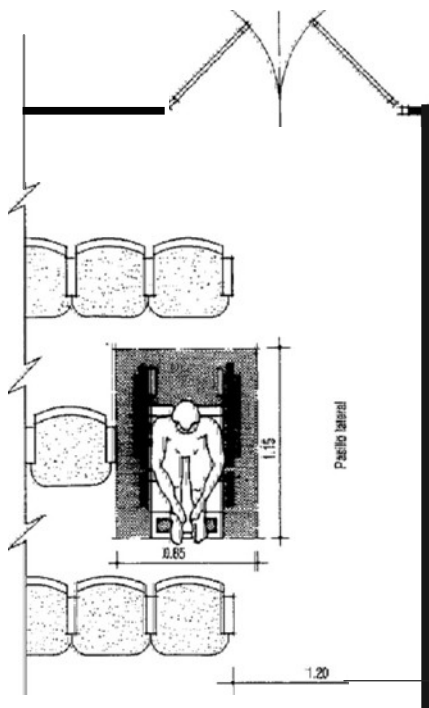


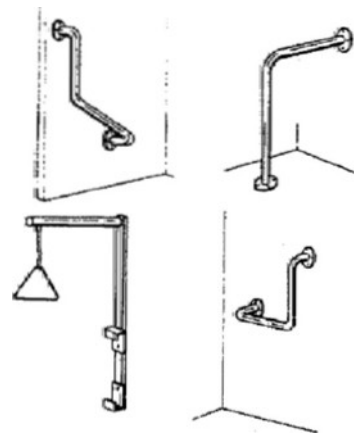
Figura 11



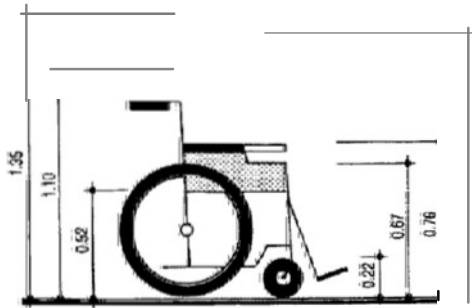
Localidades para minusválidos dimensiones



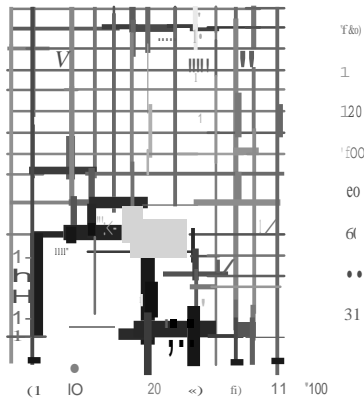
CRAFICOS DE II^o TERES
 A cadros tsp «Ltl» sp.naw10 dt baño y w e



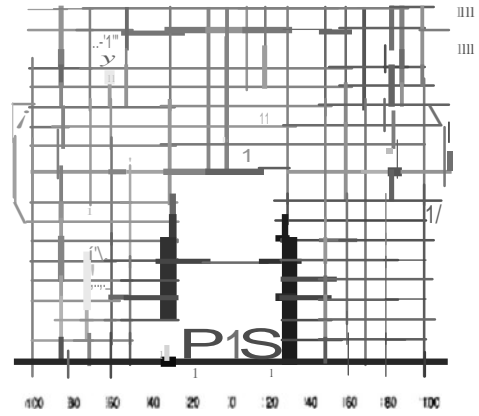
Dimensiones principales



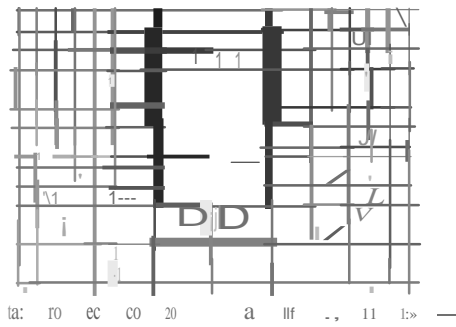
Alto total de 10 • 10 cm.



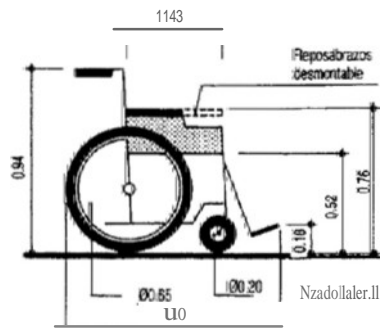
Zonas de recreo



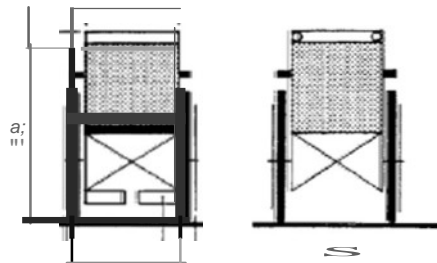
Ciudad de 10 cm.



Dimensiones de la silla de ruedas



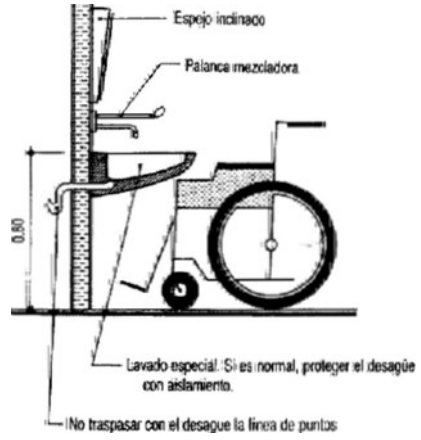
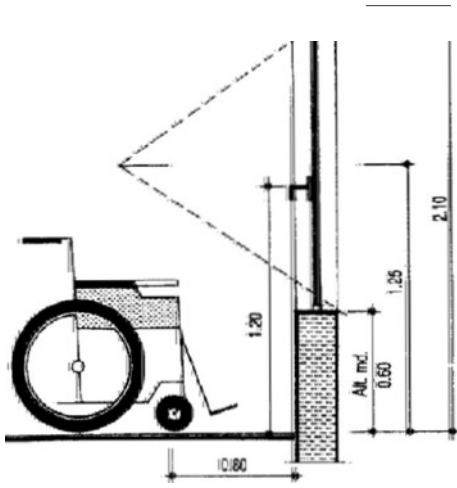
0.45



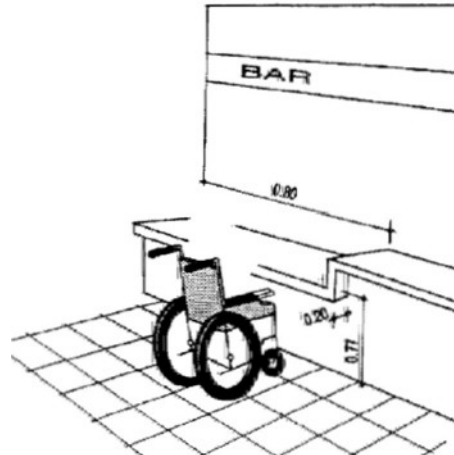
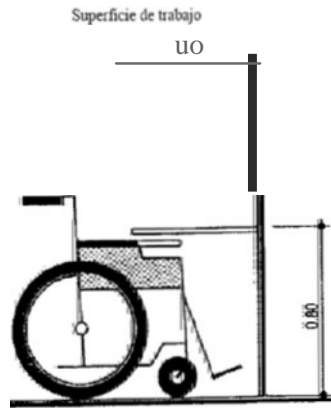
IIIIM:bl01111

-Z-200 pos:el01

Abasto de una persona en silla de ruedas



Quioscos y bor...



de fo 711dGa65065.lf1C<ll<cllad
UI rabeS«á tfe 71C7M. a1in tle pocw RoduciJ iil sila

En ouimcol f bea ál ulin ""'91*al.lloc ll'Mtillb""ll'ill1 llelln! uni
loc i1'0ooov 4:ll.

TITULO III

NORMAS GENERALES SOBRE EDIFICACION

CAPITULO PRIMERO

PARAMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO

SECCION 1.^a DETERMINACIONES GENERALES

Art. 3.1.1 DEFINICION

Son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en sus propias características y en su relación con el entorno.

Art. 3.1.2 CAPACIDAD DE EDIFICAR

1.- La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la clasificación del área en que se encuentre y su calificación urbanística, y sometida a la oportuna licencia municipal.

2.- En el suelo urbanizable son edificables los terrenos que cumplan las condiciones fijadas en el título IV, cuando estén calificadas como aptas para edificar y cumplan las condiciones de solar.

3.- En suelo urbano son edificables las parcelas que cumplan los requisitos establecidos en el título IV, tengan la consideración de solar y satisfagan las condiciones establecidas en las normas particulares de la zona en que se encuentren.

4.- No podrán ser edificadas las parcelas que incumplan las limitaciones establecidas en los apartados anteriores aún cuando pudieran satisfacer la condición de solar.

Art. 3.1.3 CLASES DE CONDICIONES

1.- La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en las secciones y capítulos siguientes referentes a los aspectos:

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

2.- Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno deberán cumplirse tanto en obras de nueva edificación como en obras de reestructuración total, salvo indicación en contra en las propias normas generales o en la regulación particular zonal.

3.- La edificación deberá satisfacer, además, las condiciones contenidas en el título II, según el uso a que se destinen el edificio o los locales.

4.- En suelo urbano, la edificación deberá cumplir, asimismo, las condiciones que el PGOU establece para cada zona, o las que establezca el instrumento de planeamiento que las desarrolle.

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

SECCION 2.ª CONDICIONES DE LA PARCELA

Art. 3.1.4 DEFINICION

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

Art. 3.1.5 Aplicación

Las condiciones de la parcela son de aplicación para obras de nueva edificación y se señalan en el régimen correspondiente al uso a que se destina, y en la regulación de la zona.

Art. 3.1.6 RELACION ENTRE EDIFICACION Y PARCELA

1.- Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

2.- La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación registral en que se haga constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

Art. 3.1.7 SEGREGACION Y AGREGACION DE PARCELAS

1.- No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles, condición que deberá quedar debidamente registrada.

2.- Se podrá consentir la edificación en las parcelas que no cumplan la condición de superficie mínima, u otras condiciones dimensionales, si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar que se señalan en el artículo 3.1.14. y si no existe la posibilidad de reparcelación con otras colindantes.

Art. 3.1.8 DELIMITACION E IDENTIFICACION DE LAS PARCELAS

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos y su código urbanístico. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden en ellos, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben, y, en su defecto, en los planos catastrales.

Art. 3.1.9 LINDEROS

1.- Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

2.- Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que de frente; son linderos laterales los restantes, llamándose trasero el lindero opuesto al frontal.

3.- Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso a la misma.

4.- El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

Art. 3.1.10 DIMENSION MINIMA DE LINDEROS

Es la establecida por este Plan o por los planes que desarrolle el PGOU para uno o varios linderos de parcela.

Art. 3.1.11 DIMENSION MAXIMA DE LOS LINDEROS

Es la establecida por este Plan, o por los planes que desarrolle el PGOU para uno o varios linderos de parcela, expresada en valor absoluto o como relación entre linderos.

Art. 3.1.12 SUPERFICIE DE LA PARCELA

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

Art. 3.1.13 PARCELA MAXIMA

Cuando este Plan o el planeamiento que desarrolle el PGOU establezcan parcela máxima, no podrán formularse divisiones o agregaciones de propiedades que generen unidades de tamaño superior a la parcela máxima.

Art. 3.1.14 PARCELA EDIFICABLE

Se entiende por parcela edificable la comprendida dentro de las alineaciones exteriores.

Art. 3.1.15 CONDICIONES PARA LA EDIFICACION DE UNA PARCELA

1.- Para que una parcela pueda ser edificada ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:

a) Condiciones de planeamiento: Salvo lo previsto en el artículo 4.4.5., apartado 3, deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que el PGOU o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificada con destino a un uso edificable.

b) Condiciones de urbanización: Para que una parcela sea considerada edificable ha de satisfacer las siguientes condiciones de urbanización:

1) Estar emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.

“) Que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo 1).

c) Condiciones de gestión: Tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el PGOU o las figuras de planeamiento que lo desarrolle, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de actuación en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

d) Condiciones dimensionales: Para que una parcela sea edificable deberá satisfacer, salvo la excepción prevista en el artículo 3.1.7. apartado 2, las condiciones dimensionales fijadas por el PGOU o los instrumentos que lo desarrolle en relación a:

`) Superficie: que deberá ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.

“) Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.

2.- Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberá cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine, y a la regulación de la zona en que se localice.

Art. 3.1.16 SOLAR

Salvo que mediare un instrumento de planeamiento que estableciera condiciones adicionales, tendrán la condición de solar en el suelo urbano las parcelas edificables que satisfagan las condiciones señaladas en el artículo 3.1.15. y podrán ser edificadas una vez concedida la oportuna licencia municipal de obras.

SECCION 3.ª

CONDICIONES DE POSICION DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Art. 3.1.17 DEFINICION

Las condiciones de posición son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en la regulación de las zonas y, en su caso, las figuras de planeamiento que desarrollen el PGOU

Art. 3.1.18 APLICACIÓN

Las condiciones que determinan la posición de los edificios dentro de las parcelas, son de aplicación, tanto en obras que impliquen modificación de los parámetros de posición.

Art. 3.1.19 ELEMENTOS DE REFERENCIA

Son el conjunto de variables respecto a las que se determina la posición del edificio y las partes de la construcción determinantes para fijar su emplazamiento. Pueden ser referencias planimétricas, altimétricas o propias del edificio.

Art. 3.1.20 REFERENCIAS PLANIMETRICAS DE LA PARCELA

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. Se emplean en el presente Plan las siguientes:

- a) Linderos: Definidos en el artículo 3.1.9.
- b) Alineación exterior o pública: es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o a espacios libres de uso público, de las parcelas edificables. En las parcelas ya edificadas y en ausencia de otra definición de la alineación exterior, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, con el terreno.
- c) Alineación interior o privada: Es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el espacio libre de la parcela.
- d) Alineación virtual en planta superior: Es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en planta por encima de la baja.
- e) Edificios colindantes: Son las construcciones aledañas o del entorno, cuya existencia puede condicionar la posición de los nuevos edificios.

Art. 3.1.21 REFERENCIAS ALTIMETRICAS DEL TERRENO

Sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de sus alturas. El presente Plan emplea las siguientes referencias:

- a) Rasante: Es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.
- b) Cota natural del terreno: Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.
- c) Cota de nivelación: Es la altitud que sirve como cota + 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

Art. 3.1.22 REFERENCIAS DE LA EDIFICACION

En la regulación del PGOU se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

- a) Cerramiento: Cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.
- b) Plano de fachada: Plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes permitidos respecto a las alineaciones, de los aleros y cornisas.
- c) Línea de edificación: Intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.
- d) Medianería o fachada medianera: Lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

Art. 3.1.23 POSICION DE LA EDIFICACION RESPECTO A LA ALINEACION

1.- Respecto a las alineaciones, la edificación podrá estar en alguna de estas situaciones:

- a) En línea: Cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.
- b) Fuera de línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.
- c) Remetida o retranqueada: cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación.

2.- Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen en este Plan, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior.

Art. 3.1.24 SEPARACION A LINDEROS

1.- La separación a los linderos es la distancia en cada punto del plano de fachada, entre ésta y el lindero de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular a éste.

2.- En aquellos casos en que el Plan establezca distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cuál es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

Art. 3.1.25 RETRANQUEO

1.- Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación exterior o pública. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

2.- Las construcciones situadas por debajo del forjado de planta baja y enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, salvo mayores limitaciones en la normativa particular del uso a que se destine o de la zona en que se encuentre.

Art. 3.1.26 SEPARACION ENTRE EDIFICIOS

1.- La separación entre edificios es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas. Cuando se estableciese en las normas de zona se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela, como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

2.- Se entiende que un edificio está separado de otros una dimensión dada cuando existe una banda libre en su perímetro que, en todos los puntos de la proyección horizontal de la fachada, mida aquélla dimensión como mínimo sobre cualquier línea recta que pase por él.

Art. 3.1.27 FONDO EDIFICABLE

Es el parámetro que se establece en el planeamiento, que señala, cuantitativa y no gráficamente, la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia, entre cada punto de ésta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

Art. 3.1.28 AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION

Es el área dentro de la cual pueda situarse la edificación como resultado de aplicar condiciones de posición.

SECCION 4.^a
CONDICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA POR LA EDIFICACION

Art. 3.1.29 DEFINICION

Las condiciones de ocupación son las que precisan la superficie de parcela que pueda ser ocupada por edificación y la que debe permanecer libre de construcciones.

Art. 3.1.30 APLICACIÓN

1.- Las condiciones que se señalan para determinar la ocupación de la parcela por la edificación son de aplicación para las obras de nueva edificación y para las obras que supongan nuevas ocupaciones de suelo, y son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que esté situada.

2.- Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes:

Art. 3.1.31 OCUPACION O SUPERFICIE OCUPADA

1.- Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

2.- En las zonas que admitan patios de parcela, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.

3.- La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable y de la superficie edificable fijados en este Plan, o por el planeamiento que desarrolle el PGOU

Art. 3.1.32 SUPERFICIE OCUPABLE

1.- Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.

2.- Su cuantía puede señalarse:

a) Indirectamente, como conjunción de referencias de posición, siendo entonces coincidente con el área de movimiento.

b) Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

3.- A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante, y las de la edificación subterránea.

4.- Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, salvo mayores limitaciones en otras clases de condiciones y en la normativa particular de las zonas.

Art. 3.1.33 SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA

Es el área resultante de aplicar la condición de ocupación de la parcela en la que no se puede edificar, salvo que la normativa de la zona señale las excepciones pertinentes.

SECCION 5.^a
CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

Art. 3.1.34 COEFICIENTE DE OCUPACION

1.- Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.

2.- Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela edificable, bien como porcentaje de la superficie de la parcela edificable que pueda ser ocupada.

3.- El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

Art. 3.1.35 DEFINICION

Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las condiciones que acotan la dimensión de las edificaciones que puedan levantarse en una parcela, y concretan el contenido del derecho de propiedad.

Art. 3.1.36 APLICACIÓN

1.- Las condiciones que se señalen para determinar la edificabilidad y aprovechamiento, son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y para las que se ejecuten en los edificios que supongan capacidad para alterar la cantidad total edificada. Son establecidas para cada parcela según la normativa de aplicación para cada uso a que se destine y el lugar en que se encuentre cada parcela.

2.- Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

Art. 3.1.37 SUPERFICIE CONSTRUIDA O EDIFICADA POR PLANTA

1.- Superficie construida por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación, incluyendo la superficie total de los cuerpos volados cerrados y el cincuenta por ciento (50%) de los espacios exteriores cubiertos.

2.- En el cómputo de la superficie construida por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela, que no estén cubiertos, salvo lo previsto en el artículo 3.2.26., aunque estén cerrados en todo su perímetro, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales traslúcidos y construidos con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta, si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

3.- Se exceptúan del cómputo de la superficie construida los balcones, balconadas y miradores autorizados.

Art. 3.1.38 SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL

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

Art. 3.1.39 SUPERFICIE UTIL

1.- Se entiende por superficie útil de un local la comprendida en el interior de sus parámetros verticales que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.

2.- La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.

3.- La superficie útil de las viviendas y locales de Protección Oficial, se medirán de acuerdo a la normativa aplicable.

Art. 3.1.40 SUPERFICIE EDIFICABLE

1.- Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie construida total que pueda edificarse en una parcela o en un área, en su caso.

2.- Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

- a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.
- b) El coeficiente de edificabilidad.

Art. 3.1.41 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

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

2.- Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

- a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, polígono o unidad de actuación, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.
- b) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela edificable o en su caso, la superficie de sector, polígono o unidad de actuación de la que se ha deducido la superficie de espacios libres.

3.- La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se concluyese una superficie total edificables menor, será éste el valor que sea de aplicación.

SECCION 6.ª CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Art. 3.1.42 DEFINICION

Las condiciones de volumen y forma son las condiciones que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones.

Se establecen mediante los parámetros contenidos en este capítulo.

Art. 3.1.43 APLICACIÓN

Las condiciones de volumen y de forma de los edificios son aplicables a las obras de nueva edificación y a las que se ejecuten en edificios que alteren las características que en este capítulo se señalan y son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que se sitúe.

Art. 3.1.44 SOLIDO CAPAZ

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

Art. 3.1.45 ALTURA DEL EDIFICIO

La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán las unidades métricas, el número de plantas del edificio, o la relación entre la altura en metros y el ancho de calle.

Art. 3.1.46 COTA DE ORIGEN Y REFERENCIA

1.- Se define en el planeamiento para servir de origen en la medición de la altura de los edificios, considerándose como tal la rasante de la acera o pavimento en el punto medio de la fachada.

Para edificación aislada se considera la rasante del terreno natural en contacto con ella en el punto medio de cada fachada.

2.- Cuando las necesidades de la edificación, o por las características del terreno en que se asienta deba escalonarse la planta baja, la medición de alturas se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas que la componga, sin que dicho escalonamiento de la planta baja pueda traducirse en exceso de altura.

Art. 3.1.47 ALTURA EN UNIDADES METRICAS

Es la altura del edificio en unidades métricas medidas en la forma que determinen las condiciones de la zona, hasta cualquiera de los siguientes elementos, y en función de ellos será:

- a) Altura de cornisa: que es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, con el plano de la fachada del edificio.
- b) Altura total: que es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

Art. 3.1.48 ALTURA EN NUMERO DE PLANTAS

Es el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia, incluida la planta baja.

Art. 3.1.49 ALTURA EN RELACION CON EL ANCHO DE LA CALLE

1.- Es la medida de la altura del edificio cuando se expresa:

- a) Como valor fijo en metros y número de plantas relacionado con un ancho de calle determinado.
- b) Como proporción entre la altura del edificio y el ancho de la calle a la que da frente.

2.- La medición del ancho de la calle se realizará entre las alineaciones definidas en el Plano de Ordenación número 4, o en los planos de alineaciones de las figuras de planeamiento que desarrolle el PGOU, siempre en la perpendicular a la alineación en el punto medio del frente de la parcela.

En caso de dudas en la interpretación, se seguirán los siguientes criterios:

- a) Cuando las alineaciones de calle no sean paralelas entre sí, se tomará como ancho el existente en la perpendicular a la alineación de fachada trazada en el punto medio de la misma.

- b) En fachadas a plazas, se tomará como anchura la correspondiente a la mayor de las calles que afluyan a ella.
- c) No se estimará aumentado el ancho en la parte correspondiente a embocaduras de otras vías, sino que el ancho se medirá a la línea de prolongación de las alineaciones.

3.- La medición de la altura se hará con los siguientes criterios:

- a) La altura de cornisa se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada, desde la rasante de la acera.
- b) Cuando no exista acera, la medición se hará del mismo modo desde la rasante de la calle, incrementada en la altura correspondiente al declive transversal de la acera computando con pendiente del dos con cinco por ciento (2'5%).
- c) En parcelas de esquina a calles de diferente ancho, la altura se tomará para cada una de las fachadas del modo antes descrito.
- d) En calles en pendiente, la altura de la construcción se medirá en el punto medio de la fachada, si la diferencia de rasante entre los puntos extremos de la línea de fachada no es superior a ciento veinte (120) centímetros.

Si dicha diferencia es superior, el edificio se escalonará siguiendo la pendiente de la calle. Ni la altura en metros ni la expresada en plantas, podrá rebasarse en ninguno de los escalonamientos.

- e) En situaciones mixtas, el modo de fijar la altura se establecerá combinando las reglas anteriores.

Art. 3.1.50 ALTURA MAXIMA

1.- Es la señalada por el planeamiento o por las condiciones de zona como valor límite de la altura de cornisa.

2.- Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles.

Art. 3.1.51 CONSIDERACION DE LA CONDICION DE ALTURA

En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima, en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se está agrediendo la imagen urbana.

Con carácter general para las zonas residenciales, salvo lo dispuesto en la normativa particular de cada zona, la altura mínima se fija en seis (6) metros menos que la altura reguladora máxima, correspondiendo a la altura media de dos (2) plantas.

Art. 3.1.52 CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA

1.- Por encima de la altura de cornisa, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones, además de las que con carácter particular se especifiquen para cada zona:

- a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachada y patios, con una inclinación máxima de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.
- b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar la altura total de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura de cornisa.

c) Los antepechos, barandillas y remates ornamentales, que no podrán sobrepasar en más de ciento cincuenta (150) centímetros sobre la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

2.- Por encima de la altura máxima total que se determine, no podrán admitirse construcción alguna, excepto:

a) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las normas tecnológicas de la Edificación del MOPU, y en su defecto el buen hacer constructivo.

b) Los paneles de captación de energía solar.

Art. 3.1.53 ALTURA DE PISO

Se entiende por altura de piso, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Art. 3.1.54 ALTURA LIBRE DE PISO

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

Art. 3.1.55 COTA DE PLANTA DE PISO

Es la distancia vertical, medida entre la cota de origen y referencia de la planta baja, y la cara superior del forjado de la planta a la cual se refiera la medición.

Art. 3.1.56 PLANTA

1.- Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad. La regulación del PGOU considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

a) Sótano: Se entiende por planta sótano aquella cuyo techo se halla a menos de sesenta (60) centímetros sobre la cota de origen y referencia (gráfico n.º 12).

La altura libre mínima en sótano, será de doscientos veinte (220) centímetros, medidos desde la cara inferior de forjado o jácena a suelo, para uso de estacionamiento o garaje, y de doscientos cincuenta (250) centímetros, para cualquier otro uso permitido.

b) Semisótano: Es aquella planta en que el techo se halla a menos de ciento veinte (120) centímetros sobre la cota de origen y referencia y cuyo suelo se halla a más de sesenta (60) centímetros, respecto a dicha cota (gráfico n.º 13). La altura libre mínima en semisótano, es igual a la de sótano.

El número total de plantas bajo rasante incluido semisótano no podrá exceder de dos (2); ni la cara superior del pavimento del sótano más profundo distará más de seis (6) metros medidos desde la rasante de la acera en el punto medio de la línea de fachada, ello sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas en la normativa de la zona.

c) Baja: Es la planta en que el suelo se halla comprendido entre ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la cota de origen y referencia, o sesenta (60) centímetros por debajo de ella (gráfico n.º 14).

d) Entreplanta: Planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o

de piso. Se admite la construcción de entreplanta, siempre que su superficie útil no exceda del sesenta por ciento (60%) de la superficie útil del local a que esté adscrita, y no se rebase la superficie edificable.

La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso a que se destine y, en todo caso, superior a doscientos cincuenta (250) centímetros; salvo que se destine a almacenaje, o aparcamiento, sin utilización permanente de personas, que podrá tener una altura libre de piso de doscientos veinte (220) centímetros.

e) Piso: Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. La altura libre de la planta piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

f) Entrecubierta: Planta eventualmente abuhardillada situada entre la cara superior del forjado techo de la última planta autorizada y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

Del cómputo de la superficie, queda excluida la superficie del suelo en la que la altura libre sea inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.

2.- Salvo determinación contraria en las normas de uso y zona, la altura libre mínima en planta sobre rasante para locales en que existe utilización permanente por personas será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Art. 3.1.57 TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS

La normativa de zonas emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:

a) Edificación aislada: la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.

b) Edificación entre medianeras: la que estando construida en una única parcela, tiene líneas de edificación coincidentes, al menos, con los linderos laterales.

c) Edificación agrupada en hilera o adosada, es edificación en hilera la variante de construcción entre medianeras cuando la edificación se destina a usos residenciales de vivienda unifamiliar.

d) Edificación pareada: tipología edificatoria en que las construcciones cumplen la condición de medianeras en un único lindero común y la de edificación aislada en los restantes.

CAPITULO SEGUNDO

CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE EN LOS EDIFICIOS

Art. 3.2.1 DEFINICION

Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

Art. 3.2.2 APLICACIÓN

1.- Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de reestructuración total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras de los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de la misma.

2.- En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieran vigentes de ámbito superior al municipal.

SECCION 1.ª CONDICIONES DE CALIDAD

Art. 3.2.3 CALIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES

1.- Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

2.- Para conseguir un nivel de calidad normal en el proyecto y la construcción de los edificios, se tomarán como base las Normas Tecnológicas de la Edificación (NTE) y las Normas Técnicas de Calidad (NTC) de las Viviendas de Protección Oficial (VPO).

Art. 3.2.4 AISLAMIENTO TERMICO

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía.

Con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva, cumplirán las condiciones impuestas por la legislación sectorial.

Art. 3.2.5 AISLAMIENTO ACUSTICO

Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por la Norma Básica de la Edificación vigente.

Art. 3.2.6 BARRERAS ANTIHUMEDAD

Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores cumplirán la Norma Básica de la Edificación sobre condiciones térmicas en los edificios.

SECCION 2.^a
CONDICIONES HIGIENICAS DE LOS LOCALES

Art. 3.2.7 LOCAL

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

Art. 3.2.8 LOCAL EXTERIOR

1.- Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
- b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.

2.- Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

Art. 3.2.9 PIEZA HABITABLE

1.- Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2.- Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo 3.2.8. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

Art. 3.2.10 PIEZAS HABITABLES EN PLANTAS SOTANO Y SEMISOTANO

1.- No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.

2.- En plantas de semisótano sólo se autorizará la instalación de piezas habitables si no están adscritas a usos residenciales salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar, y cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

Art. 3.2.11 VENTILACION

Es la capacidad de renovación del aire de un local.

Puede ser:

- a) **Natural:** cuando se produzca mediante huecos abiertos y practicables a fachadas o a cubierta.
- b) **Forzada:** cuando se realice mediante sistemas artificiales de ventilación forzada, u otros medios mecánicos. Se admite la ventilación forzada de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes.

Art. 3.2.12 ILUMINACION

1.- Iluminar un local es proveerle de luz mediante:

- a) Medios naturales: cuando el procedimiento de alumbrado es la luz solar.
- b) Medios artificiales: cuando se utilizan medios de iluminación artificial.

2.- Sin perjuicio de incidencia de las condiciones que se detallaren para cada uso, ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a

cincuenta (50) lux medidos sobre un plano horizontal situado a setenta y cinco (75) centímetros del suelo.

Art. 3.2.13 VENTILACION E ILUMINACION DE PIEZAS HABITABLES

1.- Los huecos de ventilación e iluminación deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1/10) de la planta del local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.

2.- La superficie real de ventilación podrá reducirse hasta un tercio (1/3) de la de iluminación.

3.- Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzcan combustión o gases, dispondrán de conductos independientes para su eliminación.

Art. 3.2.14 OSCURECIMIENTO DE LAS PIEZAS HABITABLES

Todas las piezas habitables destinadas a estancia y descanso de personas dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior: bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

SECCION 3.ª CONDICIONES HIGIENICAS DE LOS EDIFICIOS

Art. 3.2.15 PATIO

1.- Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios; también se considerará como tal, cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras (2/3) partes de su longitud total.

2.- Según sus características se distinguirán las siguientes clases:

- a) Patio de parcela: es aquel que está situado en el interior de la edificación, o en su perímetro si se trata de un patio abierto.
- b) Patio de manzana: es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.
- c) Patio inglés: es el patio en fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.

3.- Los patios de parcela podrán ser abiertos o cerrados. Son patios abiertos los que cuentan con frente abierto en toda la altura del patio a la vía pública, a un espacio libre o a un patio de manzana.

4.- La dimensión de los patios cumplirá con las condiciones que se indican en esta sección, salvo que la normativa de zona autorice otros valores.

5.- A efectos de determinar la dimensión de los patios interiores, no se computarán como plantas los remates de la caja de escalera, ascensor y depósitos de agua, únicas edificaciones autorizadas a estos efectos y situadas por encima de la última planta.

Art. 3.2.16 ANCHURA DE PATIOS

1.- Se entiende por la anchura del patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestos.

2.- Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.

3.- La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo los permitidos en patios de manzana.

Art. 3.2.17 MEDICION DE LA ALTURA DE LOS PATIOS

La altura del patio se medirá desde el nivel del piso del local de cota más baja, que abra huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

Art. 3.2.18 DIMENSION DE LOS PATIOS DE PARCELA CERRADOS

En los patios de parcela cerrados, el ancho estará condicionado por su altura H y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos, de forma que:

a) En patios de parcela cerrados a los que den piezas habitables o dormitorios, se podrá inscribir un círculo de diámetro $0'30H$ y la superficie del patio deberá ser igual o mayor a $H^2/8$. Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de tres (3) metros y de doce (12) metros cuadrados para la superficie, salvo en el caso de viviendas unifamiliares de una planta, en que los mínimos se reducen a dos (2) metros para las luces rectas y diámetro y ocho (8) metros cuadrados para la superficie.

b) En patios de parcela cerrados a los que den cocinas, y no abran piezas habitables o dormitorios, se podrá inscribir un círculo de diámetro $0'20H$, y la superficie del patio deberá ser igual o mayor a $H^2/10$. Se mantienen los mínimos para luces rectas, diámetro y superficie de los patios a los que den piezas habitables o dormitorios.

c) En patios de parcela cerrados a los que no den piezas habitables, dormitorios y cocinas, se podrá inscribir un círculo de diámetro $0'15H$, y la superficie del patio deberá ser igual o mayor a $H^2/20$. Se fija un mínimo de tres (3) metros para luces rectas y diámetro y de nueve (9) metros cuadrados para la superficie.

d) Quedan exentas del cumplimiento de estas dimensiones las viviendas que se construyan sobre solares entre muros medianeros en la Zona de Casco Antiguo. En ella las dimensiones de los patios de parcela cerrados podrán ser, como mínimo, las señaladas en el apartado c) anterior, independientemente de las piezas que abran a ellos.

Art. 3.2.19 DIMENSIONES DE LOS PATIOS INGLESES

Los patios ingleses cumplirán las dimensiones de los patios de parcela cerrados. Estarán dotados de cerramientos barandillas o protecciones de calle, salvo en el caso de edificios de vivienda unifamiliar.

Art. 3.2.20 COTA DE PAVIMENTACION

El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del de cualquiera de los locales en contacto con él desde los que abran huecos.

Art. 3.2.21 ACCESO A PATIOS

Cualquier tipo de patio contará con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escalera, u otro espacio comunitario a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.

Art. 3.2.22 CONSTRUCCIONES EN LOS PATIOS

1.- En las zonas de uso característico residencial, no se autorizará ninguna construcción de nueva planta ni obras de ampliación que reduzcan la superficie de los patios de parcela por debajo de los mínimos fijados.

2.- El planeamiento que desarrolle el PGOU podrá señalar en su ordenación la localización de edificaciones destinadas a usos dotacionales o dotaciones de los edificios en el interior de los patios de manzana. Fuera de este supuesto no cabrá la ocupación por construcciones de los patios de manzana.

3.- Los linderos de las parcelas podrán cerrarse en el patio con muros de fábrica de altura máxima de tres (3) metros.

Art. 3.2.23 PATIOS MANCOMUNADOS

Son patios mancomunados los de parcela que sean comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes, cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

Art. 3.2.24 DIMENSION DE LOS PATIOS DE PARCELA ABIERTOS

Los patios de parcela abiertos cumplirán con las siguientes condiciones:

a) La longitud del frente abierto no será inferior a un sexto (1/6) de la altura, con un mínimo de tres (3) metros.

b) La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada será como máximo igual a vez y media (1'5) el frente abierto de fachada, cuando al patio den otras piezas.

c) No tendrán consideración de patio de parcela abierto aquellos retranqueos cuya profundidad medida normalmente al plano de la fachada no sea superior a ciento cincuenta (150) centímetros y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

Art. 3.2.25 DIMENSION DE LOS PATIOS DE MANZANA

Las dimensiones de los patios de manzana se detallan en el presente PGOU o, en su caso, en las figuras de planeamiento que lo desarrollan.

Art. 3.2.26 CUBRICION DE PATIOS

Salvo prohibición expresa en la normativa de uso o zona, cabrá la cubrición de patios de parcela con claraboyas y lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior en un veinte por ciento (20%) a la del patio.

CAPITULO TERCERO

CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS

Art. 3.3.1 DEFINICION

Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios, las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

Art. 3.3.2 APLICACIÓN

1.- Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reestructuración total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales, su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

2.- En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Tecnológicas de Edificación.

SECCION 1.ª DOTACION DE AGUA

Art. 3.3.3 DOTACION DE AGUA POTABLE

1.- Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria equivalente a doscientos cincuenta (250) litros habitante.

2.- La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

3.- En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de marzo, sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con Destino al Consumo Humano y en virtud de las facultades propias de este Plan General de Ordenación Urbana, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el citado Real Decreto 928/1979. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantía de su suministro.

Art. 3.3.4 DOTACION DE AGUA CALIENTE

En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

SECCION 2.ª DOTACION DE ENERGIA

Art. 3.3.5 ENERGIA ELECTRICA

1.- Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de generación propia.

2.- En los establecimientos abiertos al público se dispondrá de modo que pueda proporcionar iluminación artificial a todos los locales y permita las tomas de corriente para las instalaciones que se dispusieran.

3.- Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas para la potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo las previsiones de consumo de energía para servicios (alumbrado, aparatos elevadores, calefacción, etc.), así como la necesaria para los usos previstos, de acuerdo

con las condiciones de dotación marcadas en las Instrucciones y Reglamentos específicos.

Art. 3.3.6 INSTALACIONES DE TRANSFORMACION

Cuando se prevea la instalación de Centros de Transformación en un edificio, no podrán situarse por debajo del segundo sótano, y, además de cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas, deberá ajustarse a las Normas de Protección de Medio Ambiente que les sean aplicables. No podrá ocuparse la vía pública, con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando se instale un cuadro de mandos para el alumbrado público y no sea fácil su acceso desde el exterior.

Art. 3.3.7 CUARTO DE CONTADORES Y CONTROLES

En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

Art. 3.3.8 PUESTA A TIERRA

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

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

Art. 3.3.9 GAS ENERGETICO

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por reglamentación específica, por las Ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento, y las normas de las propias compañías suministradoras en su caso.

Art. 3.3.10 COMBUSTIBLES LIQUIDOS

1.- Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.

2.- La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.

Art. 3.3.11 COMBUSTIBLES SOLIDOS

Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les es propia, y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos, hasta los niveles que se especifican en la Ordenanza sobre Contaminación Atmosférica.

Art. 3.3.12 ENERGIAS ALTERNATIVAS

Se recomienda que la edificación de nueva construcción prevea espacio y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de una instalación receptora de energía solar u otra energía alternativa, suficiente para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental.

Art. 3.3.13 CUARTOS DE CALDERAS

Cumplirán la normativa técnica aplicable en función del tipo de instalación de que se trate.

SECCION 3.ª DOTACIONES DE Comunicación

Art. 3.3.14 TELEFONIA

1.- Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

2.- En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.

3.- Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada vivienda.

Art. 3.3.15 RADIO Y TELEVISION

1.- En todas las edificaciones destinadas a vivienda colectiva, y aquéllas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.

2.- Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

Art. 3.3.16 SERVICIOS POSTALES

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

SECCION 4.ª SERVICIOS DE EVACUACION

Art. 3.3.17 EVACUACION DE AGUAS PLUVIALES

1.- El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida, que por bajantes, las haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

2.- De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate deberán conducirse por debajo de la acera, hasta la cuneta.

Art. 3.3.18 EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES

1.- Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente y deberán cumplir, en su caso, la normativa relativa a vertidos industriales.

2.- En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

3.- Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

4.- Para aguas residuales industriales, el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa de los organismos competentes.

Art. 3.3.19 EVACUACION DE HUMOS

1.- En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

2.- Todos los locales de un edificio, independientes de las viviendas, dispondrán de conductos de evacuación de humos y gases, a razón de uno por cada cien (100) metros cuadrados o fracción de superficie útil, de sección igual o superior a cuatrocientos (400) centímetros cuadrados, y que cumplan las demás condiciones de este artículo.

3.- Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

4.- Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.

5.- Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

6.- El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

7.- Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

Art. 3.3.20 EVACUACION DE RESIDUOS SOLIDOS

1.- Todos los edificios ocupados por más de una familia, y los destinados a usos urbanos no residenciales, contarán con un local para cubos de basura, cuya ventilación se efectuará mediante chimenea independiente.

2.- La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.

3.- Complementariamente regirán las condiciones de la Ley 42/1975 sobre Residuos Sólidos Urbanos. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en casos muy especiales previo informe del servicio municipal correspondiente.

4.- Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el

servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

SECCION 5.^a INSTALACIONES DE CONFORT

Art. 3.3.21 INSTALACION DE CLIMA ARTIFICIAL

1.- Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondientes. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

2.- En el caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustibles.

3.- Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

4.- Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema emitido por el Instituto Nacional de Calidad de la Edificación o laboratorio homologado.

5.- Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquella otra que puedan imponerle los departamentos municipales competentes en la materia.

6.- La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor que tres (3) metros y no producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.

Art. 3.3.22 APARATOS ELEVADORES

1.- Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras mecánicas.

2.- Todo edificio en el que deba salvarse un desnivel superior a los diez metros (10) medidos desde el nivel de la acera en el eje del portal al nivel de suelo de la última planta, dispondrá de ascensor. Se exceptúan los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquéllos en que, en función de su destino sea manifiestamente innecesarios.

3.- La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas.

4.- El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio. Todos ellos serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante en la entrada del edificio, exigiéndose rampa con pendiente menor o igual al 8% que permita acceder a dicha cota.

5.- Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

6.- Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación..

7.- Será obligatoria la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.

8.- Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

9.- En cualquiera que sea la clase de apartado se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias.

SECCION 6.ª **ESTACIONAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS**

Art. 3.3.23 DOTACION DE ESTACIONAMIENTO

1.- Todos los edificios y locales en los que así lo tengan previsto este Plan en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento se señala en la normativa de zona o en la propia del uso.

2.- La provisión de plazas de estacionamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de aparcamientos públicos.

3.- El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de estacionamiento, en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de estacionamiento y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlo por estacionamientos situados fuera de la parcela del edificio.

4.- Del mismo modo se podrá proceder cuando, por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad o de la existencia de plazas en estacionamiento público próximo, la disposición de la dotación de las plazas de estacionamiento reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.

5.- Para implantaciones de usos especiales o para edificios de singulares características, se estará a lo que manifiesten los servicios técnicos municipales.

Art. 3.3.24 DIMENSIONES MINIMAS DE LAS PLAZAS

1.- En función del tipo de vehículo, se establece el siguiente cuadro de dimensiones mínimas:

TIPO DE VEHICULO	LONGITUD (m)	LATITUD (m)
Vehículos de dos ruedas	2'50	1'50
Automóviles grandes	5'00	2'50
Automóviles ligeros	4'50	2'20
Industriales ligeros	5'70	2'50
Industriales grandes	9'00	3'00

2.- La superficie mínima obligatoria de garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinte (20) el número de las plazas de aparcamiento que se dispongan, incluyendo aquí las áreas de acceso y maniobra.

3.- No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

Art. 3.3.25 SITUACION DE LOS ESTACIONAMIENTOS Y GARAJES

Podrá autorizarse la utilización como estacionamiento o garaje los locales emplazados en las siguientes situaciones:

- a) En plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
- b) En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.
- c) En edificios exclusivos.

Art. 3.3.26 ACCESOS A LOS ESTACIONAMIENTOS Y GARAJES

1.- Los estacionamientos y garajes dispondrán en todos sus accesos al exterior de un espacio de tres (3) metros de anchura, en calles de ancho superior a quince (15) metros y de cuatro (4) metros en calles de ancho inferior a quince (15) metros, con cinco (5) metros de fondo como mínimo en ambos casos, con piso horizontal o con pendiente máxima del cuatro por ciento (4%), en el que no podrá desarrollarse actividad alguna. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera sin alterar para nada su trazado. En consecuencia, en las calles inclinadas se formará una superficie reglada tomando como líneas directrices la rasante en la alineación oficial y la horizontal al fondo de los cinco (5) metros a nivel con el punto medio de la primera y como generatrices, rectas que se apoyan en ambas y son perpendiculares a la segunda. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros. En las calles con pendiente, dicha altura se medirá en el punto más desfavorable.

2.- Los accesos a los estacionamientos y garajes podrán no autorizarse en lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y en las paradas de transporte público.

3.- Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura medido también en el eje, será superior a seis (6) metros. El proyecto deberá recoger el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.

4.- En los estacionamiento y garajes con capacidad superior a cien (100) vehículos, el acceso, en cualquier caso, deberá tener una anchura no inferior a cinco (5) metros, o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con las anchuras mínimas indicadas anteriormente.

5.- En los estacionamientos y garajes con capacidad superior a cien (100) vehículos, se dispondrá de un acceso para peatones independiente de la rampa de acceso. Cuando el acceso se realice por medio de una escalera, ésta cumplirá lo dispuesto en el artículo 3.4.8., salvo en lo que se refiere a iluminación y ventilación directa.

Se permite el acceso mediante ascensor, debiendo disponer de un vestíbulo de aislamiento intermedio, con puertas blindadas de cierre automático.

6.- Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema se instalará uno por cada veinte (20) plazas o fracción superior a diez (10). El espacio de espera horizontal, tendrá un fondo mínimo de diez (10) metros, y su ancho no será inferior a seis (6) metros.

7.- Se autoriza la mancomunidad de estacionamientos.

8.- Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el arbolado existente, procurando emplazar los vados preservando los alcorques.

9.- Se podrá autorizar la exención al cumplimiento de las condiciones especificadas en el punto 1 de este artículo, si por el cumplimiento de dichas condiciones se disminuyera la capacidad obligatoria del mismo, cuando ésta no supere las seis (6) plazas.

Art. 3.3.27 ALTURA LIBRE DE ESTACIONAMIENTOS Y GARAJES

La altura libre será como mínimo de doscientos veinte (220) centímetros, medidos desde la cara inferior de forjado o jácena, a suelo.

Art. 3.3.28 PASILLOS DE CIRCULACION

Los anchos libres de los pasillos de circulación en estacionamientos y garajes, serán como mínimo los siguientes:

a) Aparcamiento en línea o en espina de ángulo menor de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales: trescientos (300) centímetros.

b) Aparcamiento en espina de ángulo igual o menor de sesenta (60) grados sexagesimales: trescientos cincuenta (350) centímetros.

c) Aparcamiento en batería o espina de ángulo menor de sesenta (60) grados sexagesimales: cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

Los anchos indicado podrán reducirse en cincuenta (50) centímetros por cada cincuenta (50) centímetros de sobreancho de las plazas a las que se acceda, siendo en todo caso la anchura mínima libre de pasillo de trescientos (300) centímetros.

Art. 3.3.29 ESTACIONAMIENTOS EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES

En los estacionamientos en viviendas unifamiliares, se admite el acceso con la siguiente condición:

- Ancho mínimo del camino de acceso y de la rampa si la hubiese: doscientos setenta (270) centímetros.

Art. 3.3.30 VENTILACION DE LOS ESTACIONAMIENTOS Y GARAJES

Se llevará a cabo por medio de ventanales, tragaluces, lucernarios, rejillas o conductos, haciendo uso en caso necesario de aspiradores o extractores, de forma que pueda conseguirse una renovación del aire que mantenga libre de gases y olores la atmósfera interior.

El diseño, cálculo, construcción, control y mantenimiento, se realizará conforme a lo señalado en la NTE-ISV-1975, "Instalaciones de Salubridad: Ventilación", y en la Instrucción MI-BT-012 y complementarias.

Art. 3.3.31 ILUMINACION DE LOS ESTACIONAMIENTOS Y GARAJES

La iluminación artificial se realizará solamente por medio de lámparas eléctricas, y tanto las líneas de alumbrado como de fuerza motriz, irán bajo tubo aislante en toda su longitud y cumplirán las prescripciones de seguridad señaladas en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucción Complementaria MI-BY-027.

Los niveles de iluminación media en accesos, rampas y pasillos de circulación no serán inferiores a veintiséis (26) lux y el de las plazas de diez (10) lux.

Se instalará el alumbrado de emergencia y señalización adecuado, tanto en acceso de vehículos como de peatones, según especifica la Instrucción MI-BT-025 de dicho Reglamento.

Art. 3.3.32 ESTACIONAMIENTO EN LOS ESPACIOS LIBRES

No podrá utilizarse como estacionamiento sobre el suelo de los espacios libres de parcela o patios de manzana, más superficie que la correspondiente al cuarenta por ciento (40%) de aquéllos.

Se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

Art. 3.3.33 UTILIZACION DE LOS ESTACIONAMIENTOS Y GARAJES

Sólo se permitirá en los estacionamientos y garajes la estancia y lavado de vehículos con exclusión de cualquier otra actividad.

Art. 3.3.34 DESAGÜES

En los garajes subterráneos se instalará una red de sumideros que dará servicio a las distintas plantas y previamente a su acometida a la red de saneamiento o a la general, se dispondrá de un sistema normalizado de separación de grasas y lodos.

Art. 3.3.35 PROTECCION CONTRA INCENDIOS

Los estacionamientos y garajes deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establecen la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-82 y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

Art. 3.3.36 SERVICIOS EN GARAJES

En los garajes se dispondrá de servicios de retrete y lavabo para uso del personal y usuarios de ambos sexos en la siguiente proporción:

De 50 a 100 vehículos	1 retrete	+ 1 lavabo
De 100 a 300 vehículos	2 retretes	+ 1 lavabo
De más de 300 vehículos	1 retrete	+ 1 lavabo más por cada 100 vehículos o fracción

Estos servicios responderán a las condiciones de higiene y calidad exigidas para las viviendas.

CAPITULO CUARTO

CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

Art. 3.4.1 DEFINICION

Condiciones de seguridad son las que se imponen con el propósito de obtener mejor protección de las personas mediante requisitos en las características de los edificios.

Art. 3.4.2 APLICACIÓN

Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeren obras de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales, su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

Art. 3.4.3 ACCESOS A LAS EDIFICACIONES

1.- Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.

2.- A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario, al menos en un octavo (1/8) de su perímetro, con un mínimo de cinco (5) metros. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva, no superará los cincuenta (50) metros, y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia o incendios.

3.- Cuando así se determine en las normas de uso o de zona, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

Art. 3.4.4 VISIBILIDAD DEL EXTERIOR

En construcción entre medianerías todas las viviendas y cada uno de los locales de cualquier uso en que sea previsible la permanencia de personas tendrán, al menos, un hueco practicable a calle o espacio libre público accesible. Se exceptúan aquellos locales destinados manifiestamente a usos que deban desarrollarse en locales cerrados, y los edificios de industria.

Art. 3.4.5 SEÑALIZACION EN LOS EDIFICIOS

1.- En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

2.- La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

Art. 3.4.6 PUERTA DE ACCESO

1.- Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura no será inferior a ochenta (80) centímetros, con una altura que será mayor o igual a doscientos once (211) centímetros, en todo caso se deberá cumplir con el artículo 6.6. "Condiciones generales de evacuación" de la NBE-CPI-82.

2.- Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

Art. 3.4.7 CIRCULACION INTERIOR

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

a) Los portales tendrán una anchura mínima de ciento cincuenta (150) centímetros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.

b) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho mínimo de ciento veinte (120) centímetros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a cuatro (4). Si se da servicio a más unidades, la dimensión será superior a ciento cincuenta (150) centímetros.

c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

Art. 3.4.8 ESCALERAS

1.- La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, no podrá ser inferior a cien (100) centímetros, ni podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales, peldaños compensados, ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de ochenta (80) centímetros, y podrán construirse como mejor convenga al usuario. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local.

2.- El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de dieciséis (16) peldaños. La dimensión del peldaño será tal que la relación entre tabica y la huella, no dificulte la ascensión. La altura de tabica será igual o inferior a diecinueve (19) centímetros, y la anchura de huella mayor o igual a veintisiete (27) centímetros.

La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a doscientos veinte (220) centímetros.

3.- Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de las escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de ciento cincuenta (150) centímetros.

4.- No se admiten escaleras de uso público sin luz natural y ventilación, salvo los tramos situados en Plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán, al menos, con un hueco por planta con superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado, y superficie de ventilación, al menos, cincuenta (50) centímetros cuadrados. En edificios de hasta cuatro (4) plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico o chimenea adecuada. En este caso, la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a las dos terceras partes (2/3) de la superficie útil de caja de escaleras, y se emplearán en su construcción materiales translúcidos. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central quedará libre en toda su altura y en él será inscribible un círculo de ciento diez (110) centímetros de diámetro.

Art. 3.4.9 RAMPAS

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, estas tendrán la anchura del elemento de paso que correspondan, con una pendiente no superior al diez por ciento (10%). Cuando se trata de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los cincuenta (50) centímetros.

Art. 3.4.10 SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS

En todos los edificios de uso público será de aplicación el Decreto sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Art. 3.4.11 PREVENCION DE INCENDIOS

1.- Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establecen la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-82 y Anexos, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito de Estado.

2.- Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción del incendio si llegara a producirse.

3.- Todo local destinado a usos no residenciales deberá contar con salidas de urgencia y accesos especiales para el salvamento de personas que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, determinen los servicios técnicos municipales, en prevención de los siniestros originados por el fuego.

4.- Los locales de uso no residencial, situados en edificios con uso dominante residencial, no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera, o portal, si no es a través de un vestíbulo con puerta de salida resistente al fuego durante noventa (90) minutos.

5.- Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, unas condiciones correctas de seguridad para sí misma, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

6.- Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Art. 3.4.12 PREVENCIÓN CONTRA EL RAYO

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

Art. 3.4.13 PREVENCIÓN DE LAS CAIDAS

1.- Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltos del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

2.- Por debajo de la altura de la protección no habrá en contacto directo con el exterior ningún hueco con dimensión superior a doce (12) centímetros, ranuras al nivel del suelo de dimensión mayor que cinco (5) centímetros, ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho o la barandilla.

3.- La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros, y cuanto estén constituidas por elementos verticales, la distancia libre entre ellos no será superior a doce (12) centímetros.

CAPITULO QUINTO
CONDICIONES AMBIENTALES

Art. 3.5.1 DEFINICION

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea la actividad que albergue y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radiactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

Art. 3.5.2 APLICACIÓN

1.- Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que a juicio del Ayuntamiento su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en este Plan.

2.- En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el lugar en que se encuentren y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

Art. 3.5.3 COMPATIBILIDAD DE ACTIVIDADES

1.- En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre), o dispongan las medidas de corrección o prevención necesarias.

2.- Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

- a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en este Plan.
- b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias.
- c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimeneas de características adecuadas.
- d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en este Plan.
- e) No transmitir al exterior niveles superiores a los autorizados para la zona por el presente Plan.
- f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

3.- Si no se diesen las condiciones requeridas ni siquiera mediante técnicas correctoras, el Ayuntamiento podrá ejercer las acciones sancionadoras que tuviese establecidas.

Art. 3.5.4 LUGARES DE OBSERVACION DE LAS CONDICIONES

1.- El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones que señala el presente Plan. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:

- a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes para la comprobación de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación, deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radiactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro de explosión.
- b) En el perímetro del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores o similares.

Art. 3.5.5 EMISION DE RADIATIVIDAD Y PERTURBACIONES ELECTRICAS

1.- Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

2.- En ningún caso se permitirá actividad alguna que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquéllos que originen las perturbaciones.

Art. 3.5.6 TRANSMISION DE RUIDO

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dB A) según la Norma UNE 21/314/75 y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en el artículo 3.5.4. o en el domicilio del vecino más afectado por molestias de la actividad, en condiciones de paro y totalmente funcionando, de día y de noche, para comprobar el cumplimiento de los siguientes límites:

LIMITES DE EMISION SONORA TRANSMITIDA AL EXTERIOR

(dB A)	Transmisión máxima	
	DIA	NOCHE
ACTIVIDAD COLINDANTE		
Actividad industrial	70	55
Servicios urbanos no administrativos	70	55
Actividades comerciales	65	55
Residencia	55	45
Servicios terciarios no comerciales	55	45
Equipamiento no sanitario	55	45
Equipamiento sanitario	45	35

LIMITES DE RECEPCION SONORA EN EL INTERIOR DE LOS LOCALES

ACTIVIDAD	Recepción máxima (dB A)	
	DIA	NOCHE
Equipamiento:		
Sanitario y bienestar social	25	20
Cultural y religioso	30	30
Educativo	40	30
Para el ocio	40	40
Servicios terciarios:		
Hospedaje	40	30
Oficinas	45	
Comercio	55	55
Residencial:		
Piezas habitables, excepto cocinas	35	30
Pasillos, aseos y cocinas	40	35
Zonas de acceso común	50	40

En todo caso, entre las veintidós (22) y las ocho (8) horas, el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de tres decibelios (3 dB A) al ruido de fondo, entendiéndose por tal el de ambiente sin los valores punta accidentales.

Art. 3.5.7 VIBRACIONES

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en el artículo 3.5.4. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a paramentos. Las vibraciones medidas en Pals (Vpals = 10 Log 3.200 A2 N3, siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en hertzios) no superarán los siguientes valores:

LUGAR	LIMITE DE VIBRACIONES	
	VIBRACION (Vpals)	
Junto al generador	30	
En el límite del local	17	
Al exterior del local	5	

Art. 3.5.8 DESLUMBRAMIENTOS

Desde los lugares de observación especificados en el artículo 3.5.4., 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 y otros.

Art. 3.5.9 EMISION DE GASES, HUMOS, PARTICULAS Y OTROS CONTAMINANTES ATMOSFERICOS

1.- No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.

2.- En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los lugares señalados en el artículo 3.5.4.

3.- Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.

4.- En particular, para los generadores de calor, el índice máximo de opacidad de los humos será de uno (1) en la escala de Ringelmann o de dos (2) en la escala de Bacharach, pudiendo ser rebasados, en instalaciones que utilicen combustibles sólidos, por un tiempo máximo de media hora al proceder a su encendido.

Art. 3.5.10 VERTIDOS INDUSTRIALES

1.- Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas, podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

2.- Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores, deberán someterse a las prohibiciones y limitaciones establecidas en el vigente Reglamento de Vertidos no Domésticos a la Red de Alcantarillado.

CAPITULO SEXTO

CONDICIONES DE ESTETICA

Art. 3.6.1 DEFINICION

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

Art. 3.6.2 APLICACIÓN

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en este Plan. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.

Art. 3.6.3 SALVAGUARDA DE LA ESTETICA URBANA

1.- La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.

2.- El Ayuntamiento podrá denegar acondicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte, y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

3.- Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley del Suelo. a tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localiza, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.

4.- Los Planes Parciales, Planes Especiales o estudios de detalle, demostrarán, la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, mediante los correspondientes estudios del impacto. sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

a) Creación de una estructura espacial compresiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).

- b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.
- c) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

Las determinaciones o condicionamientos a que dé lugar la solución adoptada deberán plasmarse gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o alzado a escala entre 1:500 y 1:2000, así como en explicaciones o comentarios escritos que permitan orientar el carácter del futuro desarrollo.

Art. 3.6.4 PROTECCION DE LOS AMBIENTES URBANOS

- 1.- Toda actuación que afecte al ambiente urbano deberá someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra y zona en la que se localice se determina en este Plan.
- 2.- En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio.
- 3.- Las obras de restauración, consolidación o reparación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de mayor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.
- 4.- En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.
- 5.- En obras de reestructuración las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En obras de reestructuración total deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores a espacio público y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la zona.

Art. 3.6.5 FACHADAS

- 1.- Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, etc.), entre la nueva edificación y las colindantes.
- 2.- En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.
- 3.- Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Art. 3.6.6 TRATAMIENTO DE LAS PLANTAS BAJAS

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada.

Art. 3.6.7 MATERIALES DE FACHADA

1.- La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estéticos de cada zona.

2.- Las fachadas se construirán preferentemente con materiales que exijan una conservación mínima, tanto en las fábricas como en las carpinterías.

Art. 3.6.8 MODIFICACION DE FACHADAS

1.- En edificios no catalogados podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

2.- Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio. En casos justificados podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su costo en las licencias correspondientes.

3.- En edificios en que se hubieran realizado cerramientos caóticos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

4.- En edificios existentes no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble para colocar idéntica solución en todos los huecos.

Art. 3.6.9 SOPORTALES

Si en una construcción se proyectan soportales, salvo autorización expresa mediante señalamiento de la alineación virtual prevista en los planos de Ordenación correspondiente, no se podrá rebasar la alineación oficial con los elementos verticales de apoyo; su ancho interior libre será igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros; y su altura la que correspondiere a la planta baja del edificio, según las condiciones del uso o la zona en que se encuentre.

Art. 3.6.10 PLANTAS BAJAS PORTICADAS

Podrán autorizarse plantas bajas porticadas en los edificios de nueva construcción, incrementado en una planta la altura de la edificación, si cumple las condiciones siguientes y no lesiona los valores ambientales del lugar:

a) Que la planta esté situada a nivel de la vía pública, y en continuidad con la misma.

b) Que no tenga cerramiento alguno y su uso sea público, debiendo así inscribirse en el Registro de la Propiedad, constituyéndose la oportuna servidumbre de paso para acceso al edificio.

c) Que pueda ser de utilidad para paliar déficits por espacios públicos de recreo y expansión.

Art. 3.6.11 ENTREPISOS ABIERTOS

Siempre que no lesione los valores ambientales del lugar podrán autorizarse plantas intermedias abiertas, sin otros elementos constructivos que los de estructura, seguridad y núcleos verticales de comunicaciones, y que carezcan de todo tipo de cerramientos, que no computarán a efectos de superficie edificada salvo en las superficies cerradas.

Art. 3.6.12 FACHADAS CIEGAS

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

Art. 3.6.13 INSTALACIONES EN LA FACHADA

1.- Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de cuarenta (40) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

2.- La instalación de aparatos de aire acondicionado visible desde la vía pública, requerirán de acuerdo favorable de la Comunidad de Propietarios, pudiendo el Ayuntamiento exigir un estudio del alzado del edificio si las características del mismo así lo aconsejasen, no pudiendo instalarse sino en la posición en que menos perjudiquen a la estética de la fachada y sin romper su cerramiento.

3.- Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en la alineación exterior, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.

Art. 3.6.14 SALIENTES Y ENTRANTES EN LAS FACHADAS

1.- Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas cubiertas, cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes definiciones:

a) Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente, respecto a la fachada, no superior a cincuenta (50) centímetros, y cuya longitud no supere en más de treinta (30) centímetros el ancho del vano. Este no podrá exceder de ciento cuarenta (140) centímetros. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.

b) Balconada o balconaje es el saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven. La dimensión máxima del saliente no superará cincuenta (50) centímetros.

c) Se entiende por terrazas los espacios entrantes o salientes no cerrados cuando en el último caso superen la dimensión establecida en el apartado anterior.

d) Se entiende por mirador el vano de anchura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de setenta y cinco (75) centímetros y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor en treinta (30) centímetros al ancho del vano.

e) Cuerpos volados cerrados, son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

2.- Desde el plano de la fachada situado en la alineación exterior solamente podrán sobresalir balcones, balconadas y miradores con los salientes máximos recogidos en el apartado 1, o los señalados en la normativa de zonas si son más restrictivos.

3.- En patios de manzana no se permiten vuelos distintos a los balcones y balconadas.

4.- Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura ni a su anchura. Esta profundidad se contará a partir de la línea de la fachada.

5.- En edificación aislada los vuelos no podrán ocupar los límites que la normativa de la zona señale para el retranqueo y separación a linderos.

Art. 3.6.15 SALIENTES PERMITIDOS RESPECTO A LA ALINEACION EXTERIOR.

Salvo otras limitaciones en las normas de cada zona, los salientes permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones:

1.- La suma de la longitud de la proyección en planta de los vuelos de cada planta no excederá del 65% de la longitud de cada fachada; los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a sesenta (60) centímetros, midiéndose dicha separación desde el punto de encuentro del vuelo con el plano de fachada. Si el vuelo no superara los veinte (20) centímetros, queda exento del cumplimiento de la separación a fincas colindantes.

2.- La altura mínima libre sobre la rasante de la acera será de trescientos cincuenta (350) centímetros.

Art. 3.6.16 CORNISAS Y ALEROS

1.- El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior, no excederá de ochenta (80) centímetros, salvo mayor limitación en la normativa de cada zona.

2.- Con el fin de subrayar el perfil de la calle y proteger las fachadas de la intemperie se recomiendan las soluciones de coronación con cornisa o alero.

Art. 3.6.17 MARQUESINAS

1.- Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto en los siguientes casos:

- a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.
- b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja, y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales.

2.- La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será superior a trescientos cincuenta (350) centímetros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros y, salvo el caso de marquesinas formadas por elementos translúcidos y con espesor menor a quince (15) centímetros, únicamente podrán cubrir los vanos de la planta baja, con un saliente máximo de un (1) metro. Con la solicitud de licencia deberán presentarse fotografías en escorzo de la fachada existente y la acera, a fin de garantizar que la instalación de marquesinas no causa lesión al ambiente urbano ni al arbolado.

3.- Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública. su canto no excederá del quince por ciento (15%) de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de diez (10) centímetros, la cota de forjado de suelo del primero piso.

Art. 3.6.18 PORTADAS Y ESCAPARATES

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que setenta y cinco (75) centímetros, no será permitido saliente alguno.

Art. 3.6.19 TOLDOS

Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros. Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros, y respetando en todo caso el arbolado existente. Los toldos fijos cumplirán las condiciones del artículo 3.6.17., apartado 2.

Art. 3.6.20 MUESTRAS

1.- Los anuncios paralelos al plano de fachada, tendrán un saliente máximo respecto a ésta de diez (10) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

- a) Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad estética.
- b) En la planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a cincuenta (50) centímetros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo.

Se exceptúan las placas que, ocupando como dimensión máxima un cuadrado de veinticinco (25) centímetros de lado y dos (2) milímetros de grueso, podrán situarse en las jambas. Cumplirán las condiciones que se señalen para cada lugar, no permitiéndose en el recinto histórico y en edificios catalogados, más que las letras sueltas de tipo clásico, sobrepuestas directamente a la fachada. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual al espesor de éstas.

c) Las muestras colocadas en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de setenta (70) centímetros de altura como máximo. adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.

d) En zonas de uso no residencial, podrán colocarse anuncios como coronación de los edificios, que podrán cubrir toda la longitud de la fachada, con una altura no superior al décimo (1/10) de la que tenga la finca, sin exceder de dos (2) metros, y siempre que esté ejecutada con letra suelta.

e) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de la fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos o descompongan la ordenación de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.

f) 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 (3) 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 diez (10) metros del anuncio o veinte (20) metros si lo tuviera enfrente.

g) En los muros linderos que queden al descubierto, y cumplan, en general, las condiciones de este Plan y, en particular, las de su composición y decoración, pueden instalarse muestras sujetándose a las prescripciones establecidas para éstas en las fachadas.

2.- Para la verificación del cumplimiento de estas condiciones, la solicitud de la licencia estará acompañada de una representación gráfica de, al menos, la parte de la fachada afectada por la muestra que, en todo caso, comprenderá toda la porción del edificio situada en nivel inferior al de la muestra.

Art. 3.6.21 BANDERINES

1.- Los anuncios normales al plano de fachada estarán situados en todos sus puntos, a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de doscientos veinticinco (225) centímetros, con un saliente máximo igual al fijado para balcones en el artículo 3.6.14. Su dimensión vertical máxima será de noventa (90) centímetros. Se podrá adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual a su espesor. En las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

2.- En zonas de edificación no residencial se permitirán los banderines verticales con altura superior a noventa (90) centímetros, con un saliente máximo igual que el señalado para las marquesinas en el artículo 3.6.17.

3.- 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 (3) 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 veinte (20) metros del anuncio.

Art. 3.6.22 PUBLICIDAD EN CARRETERAS

1.- En aplicación de la legislación sectorial vigente, se prohíbe toda publicidad exterior en el ámbito del suelo no urbanizable.

2.- Exclusivamente se autorizarán los siguientes tipos de carteles informativos no publicitarios:

a) Carteles o rótulos con la denominación del establecimiento, situados en la propia parcela o en el edificio, cumpliendo en este caso las condiciones de los artículos anteriores.

b) Carteles indicadores de las actividades que se desarrollen o vayan a desarrollarse en un terreno y colocados en el mismo.

c) La superficie máxima de los carteles será de veinticuatro (24) metros cuadrados, y su construcción se hará con materiales resistentes a la intemperie anclados al terreno y situados a más de ocho (8) metros del borde exterior de la explanación de la carretera. Sólo podrán situarse en la zona de servidumbre de la vía, fuera de la zona de dominio público.

Art. 3.6.23 OTROS ELEMENTOS DE PUBLICIDAD EXTERIOR

Cumplirán el contenido de la Ordenanza Reguladora de la Publicidad Exterior mediante Carteleras.

Art. 3.6.24 MEDIANERIAS

1.- Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

2.- Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

3.- El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Art. 3.6.25 CERRAMIENTOS

1.- Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

2.- Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:

a) Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

b) Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros.

Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieren especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación del Organismo Municipal competente.

3.- En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Art. 3.6.26 PROTECCION DEL ARBOLADO

1.- El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

2.- Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

3.- En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas independientemente del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y accesos al edificio.

4.- Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentran ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estados sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

5.- Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

6.- La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar origen la sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o ampliando la especie dominante en hilera o agrupación del arbolado.

Art. 3.6.27 CONSIDERACION DEL ENTORNO

1.- Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno; la vegetación existente, la posición existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos y otros elementos visuales; el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes, y en la vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

2.- El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

3.- En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrá abrirse un periodo de participación ciudadana para conocer la opinión de la población de la zona.

4.- El Ayuntamiento podrá, así mismo, establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

5.- El Ayuntamiento podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las coloraciones admisibles.

Art. 3.6.28 AJARDINAMIENTO DE PATIOS

Los patios de manzana que no sean edificables en plana baja, deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

Art. 3.6.29 ORDENANZA DE TRASERAS

Todas las edificaciones que se construyan en parcelas en las que uno por lo menos de sus linderos coincida con el límite del suelo urbano, deberán cumplir las siguientes condiciones estéticas:

a) La fachada correspondiente a dicho lindero, sea coincidente o retranqueada, se tratará con los mismos materiales y acabados que la principal.

b) El cerramiento de parcela constará de una parte opaca de 50 centímetros de altura ejecutada con materiales cuya calidad permita queden vistos o en defecto

se revistan y el resto, hasta una altura de 2'00 metros, con elementos metálicos que permitan una transparencia sólo matizada por la vegetación.

GRAFICOS Y DETALLES SOBRE NORVIAS GENERALES DE LA EDIFICACION

GRAFICON.º 2
DIMENSIONES CRITICAS

ESTANCA .(E)	S > 12'00 m2
ESTANCIA-COMEDOR. (E-e)	Sit 14'00m2
ESTANCIA-COME000-COCINI.. (E-C-K)	S > 18'00 m2

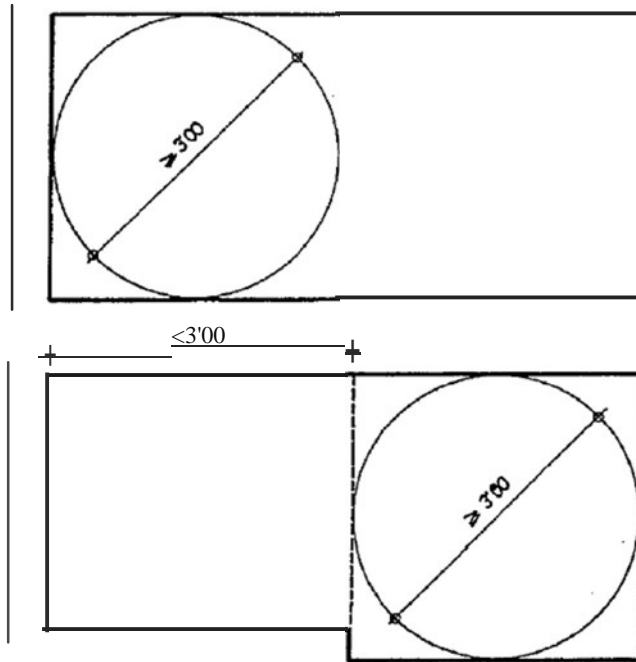


GRAFICO N.º 3
DIMENSIONES CRITICAS

GRAFICO N.º 4
DIMENSIONES CRITICAS

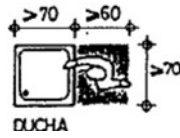
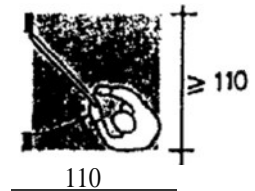


GRAFICO N.º 5
DIMENSIONES CRITICAS

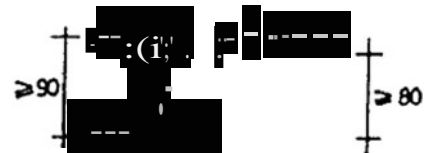
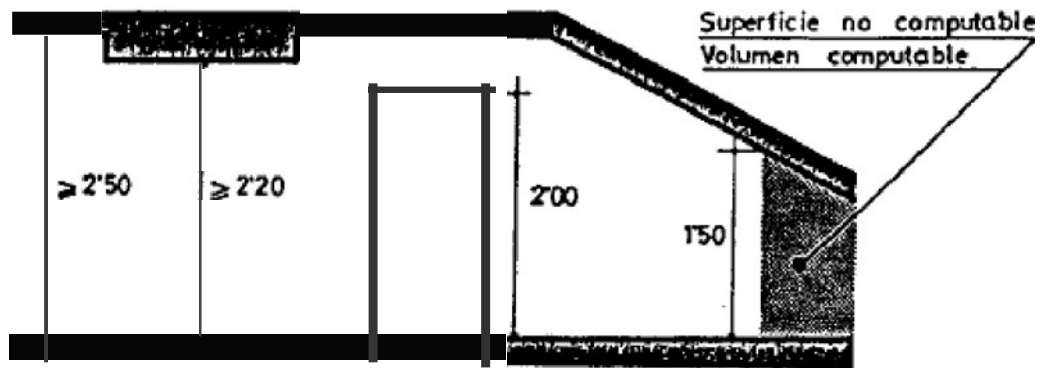
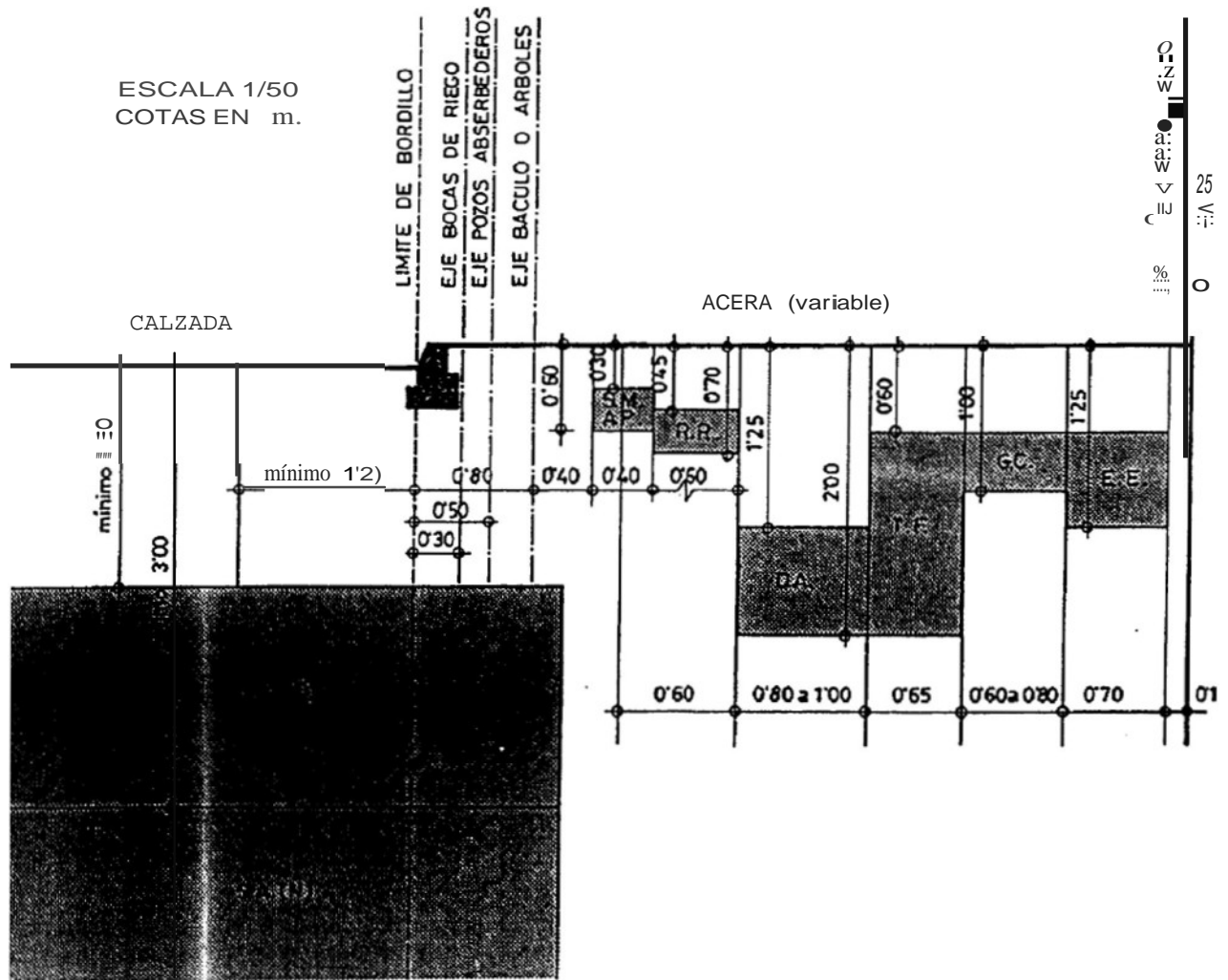


GRAFICO N.º 6
DIMENSIONES GENERALES DE ALTURA



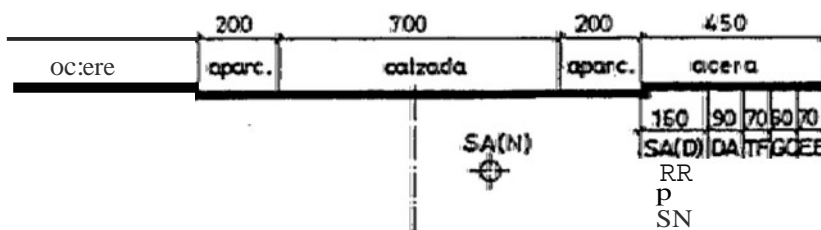
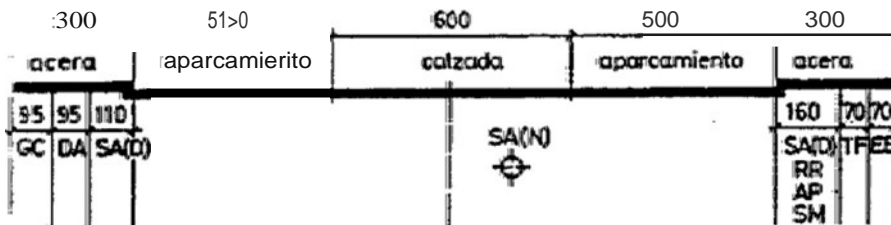
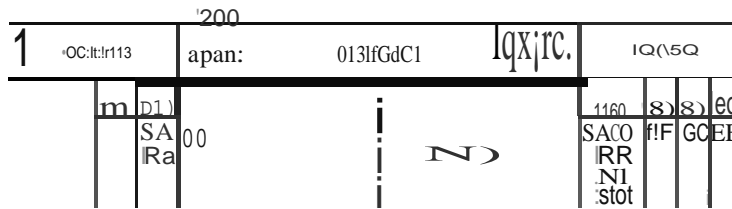
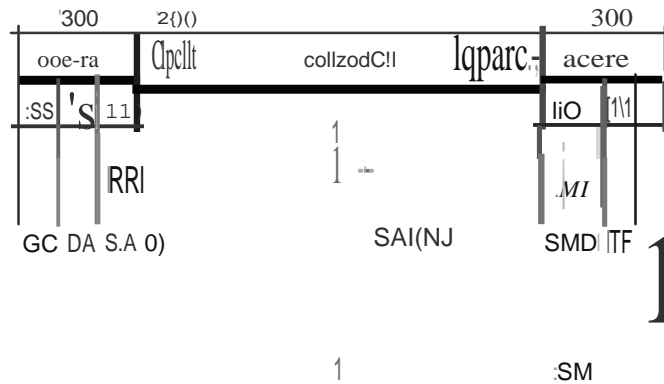
GRAFICOX^o 7
 DISPOSICION DE LOS SERVICIOS DJ" ACERAS Y CALZADA



LEYENDA

- A. P. Alumbrado público
- D. A. Distribución de agua
- E. E. Energía eléctrica
- G. C. Gas ciudad
- R. R. Red de riego
- SA. (O) Saneamiento en tubulares para drenaje
- SA. (N) Saneamiento en tubulares para aguas negras o mixto
- S. M. Semáforos
- T. F. Teléfonos

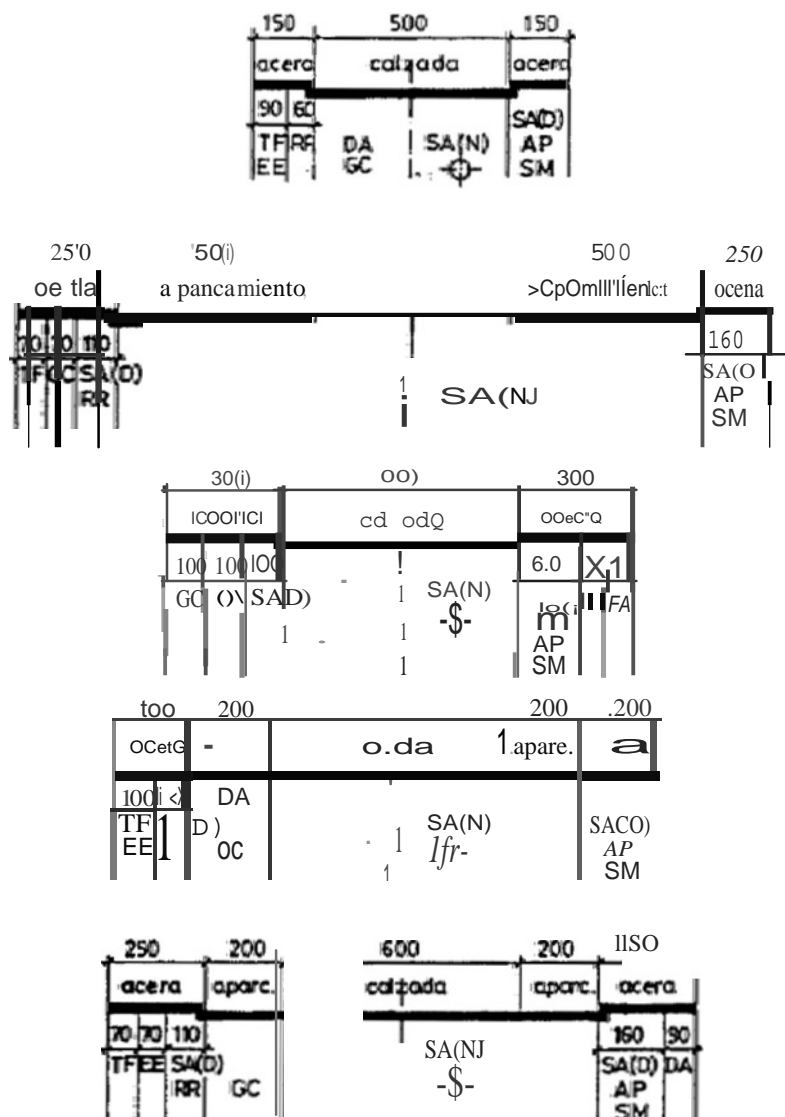
GRAFICO N.o 8
EJEMPLOS DE DISPOSICION DE LOS SERVICIOS EN ACERAS Y CALZADA



LEY. ENDI

- 'A . IP. All.um!)rad@ pW'b i co
- C . A . IDii.st:ribución de ag!!la
- E . E. IEnergía eiliéctrica
- G . C. Gas e iuda.d
- R . R. IRed die riego
- S . (ID) Sameamienw en -tl.l.b!!l ares para dre.tl.laje
- SL (IN SaJneamiento en tubulares para agua:s nel!!}ras o mD. xltto
- S . !M. Semáfor<>s
- r . F. T:eléfornos

GRAFICO N.o 9
EJEMPLOS DE DISPOSICION DE LOS SERVICIOS EN ACERAS Y CALZADA

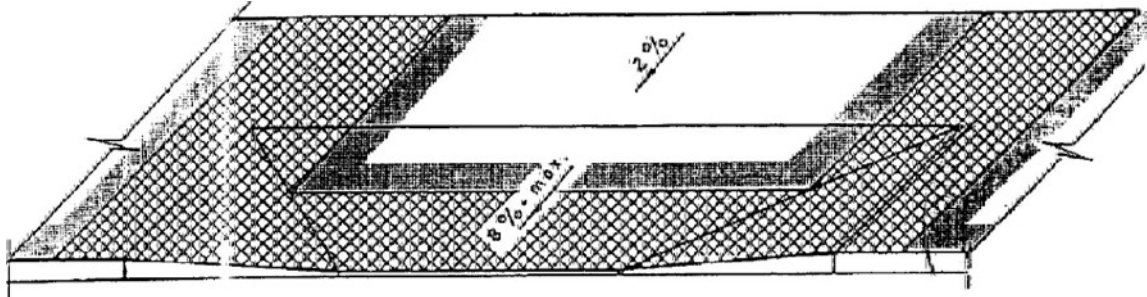


LEYENDA

- A. P. Alumbrado público
- D. A. Distribuidor de agua
- E. E. Energía eléctrica
- G. C. Gas ciudad
- R. R. Red de riego
- SA. (D) Saneamiento en tubulares para drenaje
- SA. (N) Saneamiento en tubulares para aguas negras o mixto
- S. M. Semáforos
- T. F. Teléfonos

GRAFICO N.º 10
BARRANCA PARA PASO DE PEATONES

PERSPECIIVA



ALZADO COMUN

ESTILO: IH= 1/10
N: L/ O



ACERA DE ANCHO MENOR DE 2,00 m.

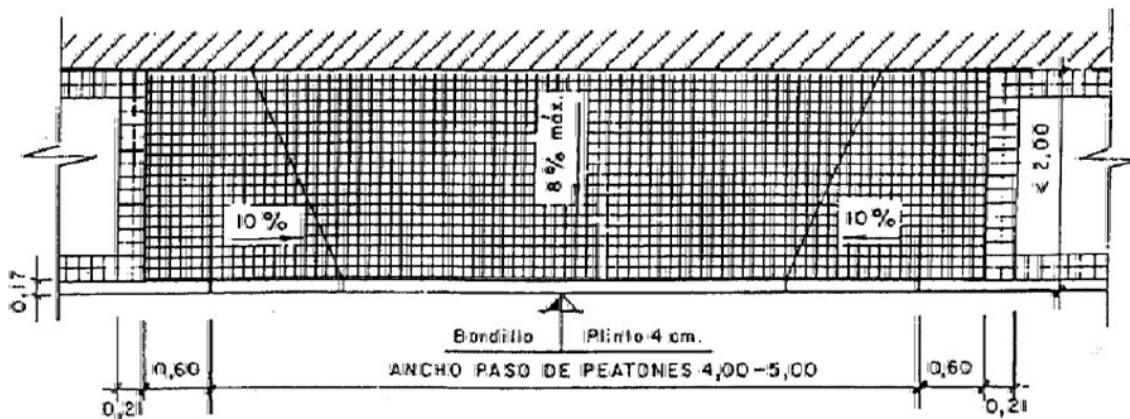
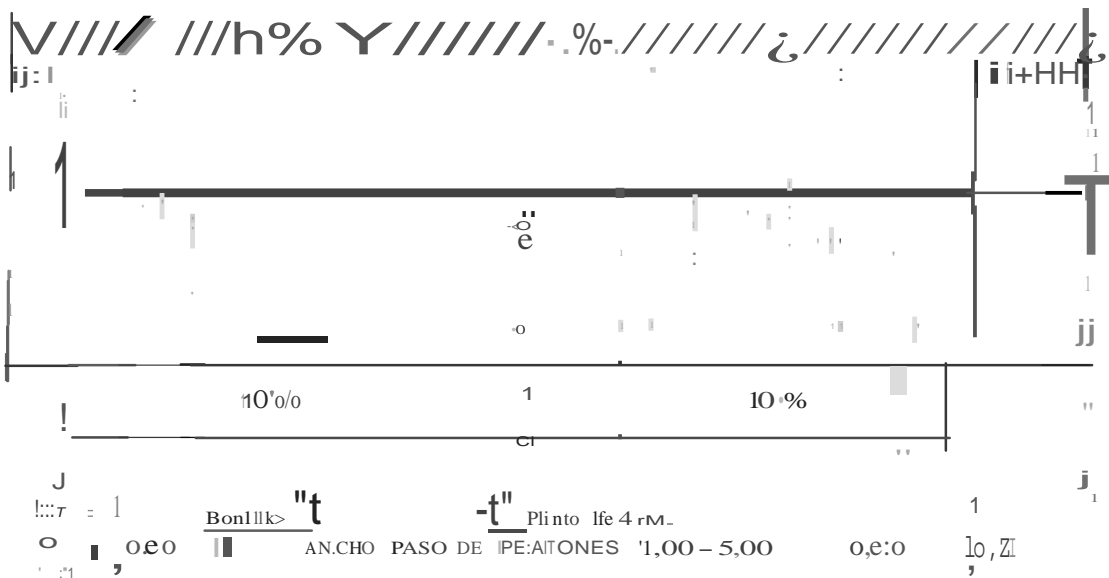
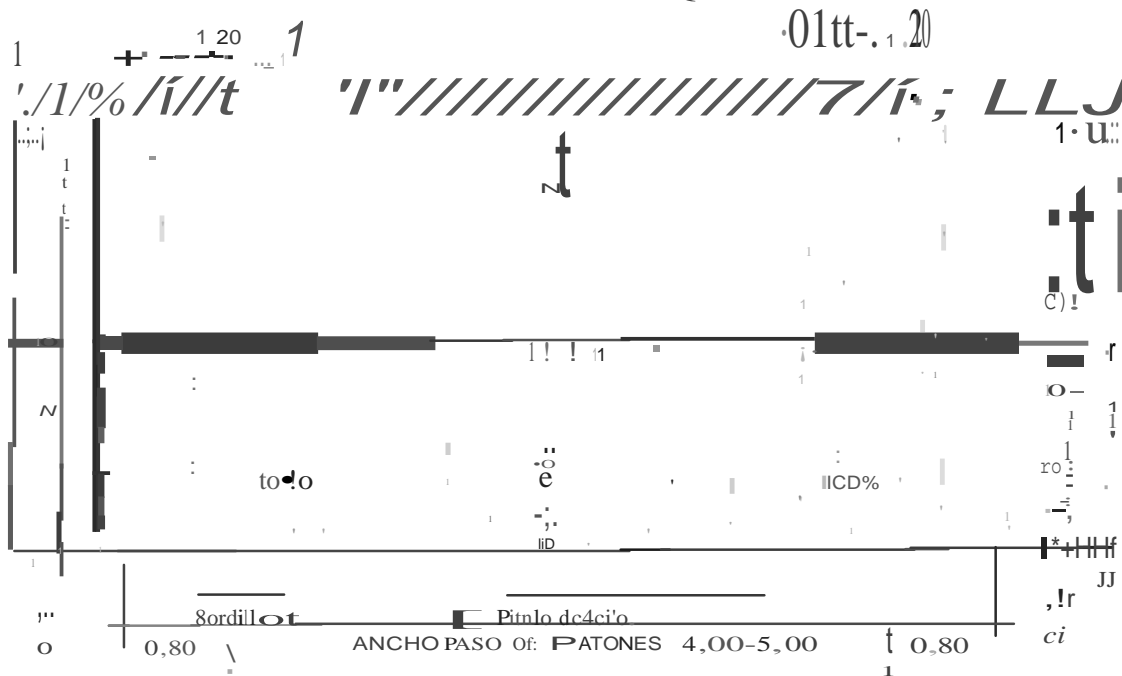


GRAFICO N.º II
BARRANCA PARA PASO DE PEATONES

ACERA DE ANCHO IGUAL A 200 m.



ACERA DE ANCHO SUPERIOR A 200 m.



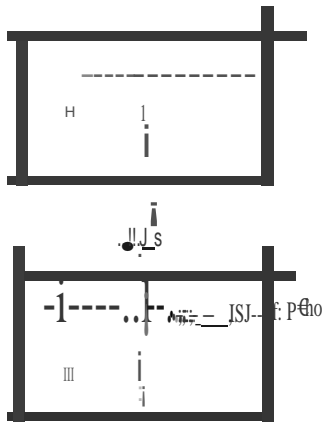
ESCALA 1:50

LOSETA ESPECIAL

D LOSETA NORMAL

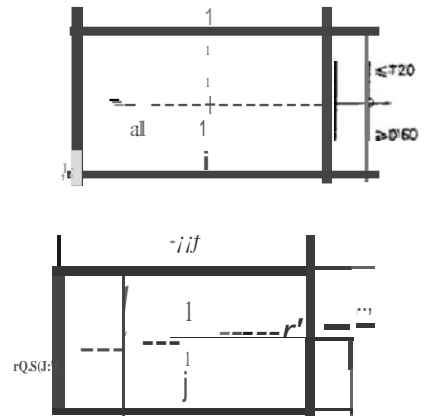
LOSETA HIDRAULICA DE J.III]..I.E.L 4 PASTILLAS {0,21 x 0,21}

GRAFICO N.º 12
SOTANO



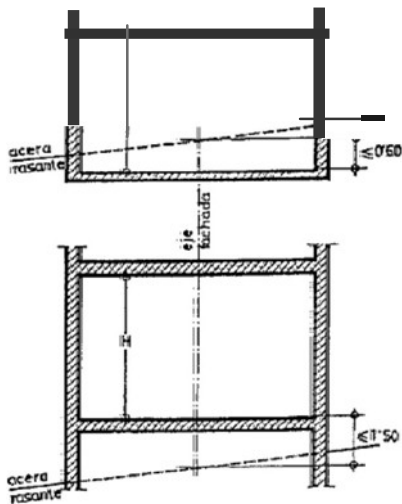
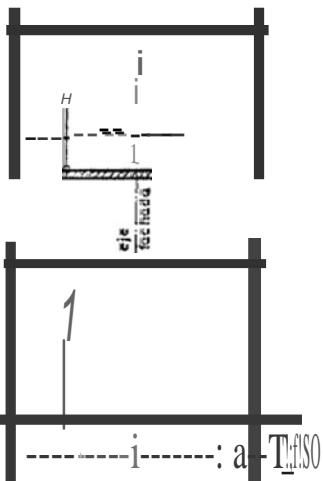
H: 2'20" para estacionamientos
H: 2'50" para otros usos

GRAFICO N.º 13
SEMISOTANOS



H: 2'20" para estacionamientos
H: 2'50" para otros usos

GRAFICO N.º 14
PLANTA BAJA



H: 2'20" para estacionamientos
H: 2'50" para otros usos

GRAFICO N.º 15
USO VIVIENDA EN PLANTA BAJA

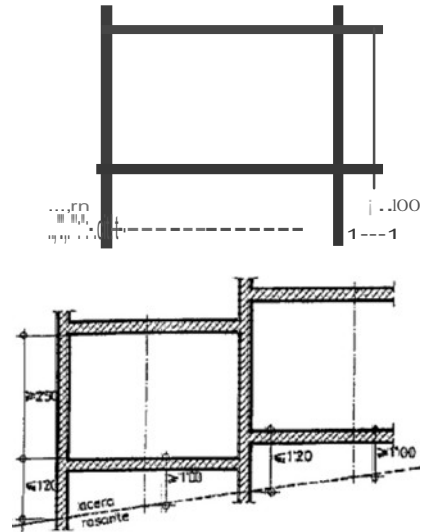
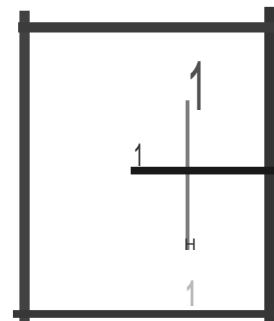


GRAFICO N.º 16
ENTREPLANTA



H: 2'20" para estacionamientos
H: 2'50" para otros usos
S: entreplanta < 2'00" S: planta baja

GRAFICO N.º 17
ATICO

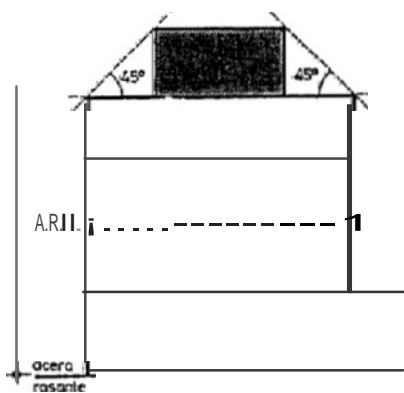
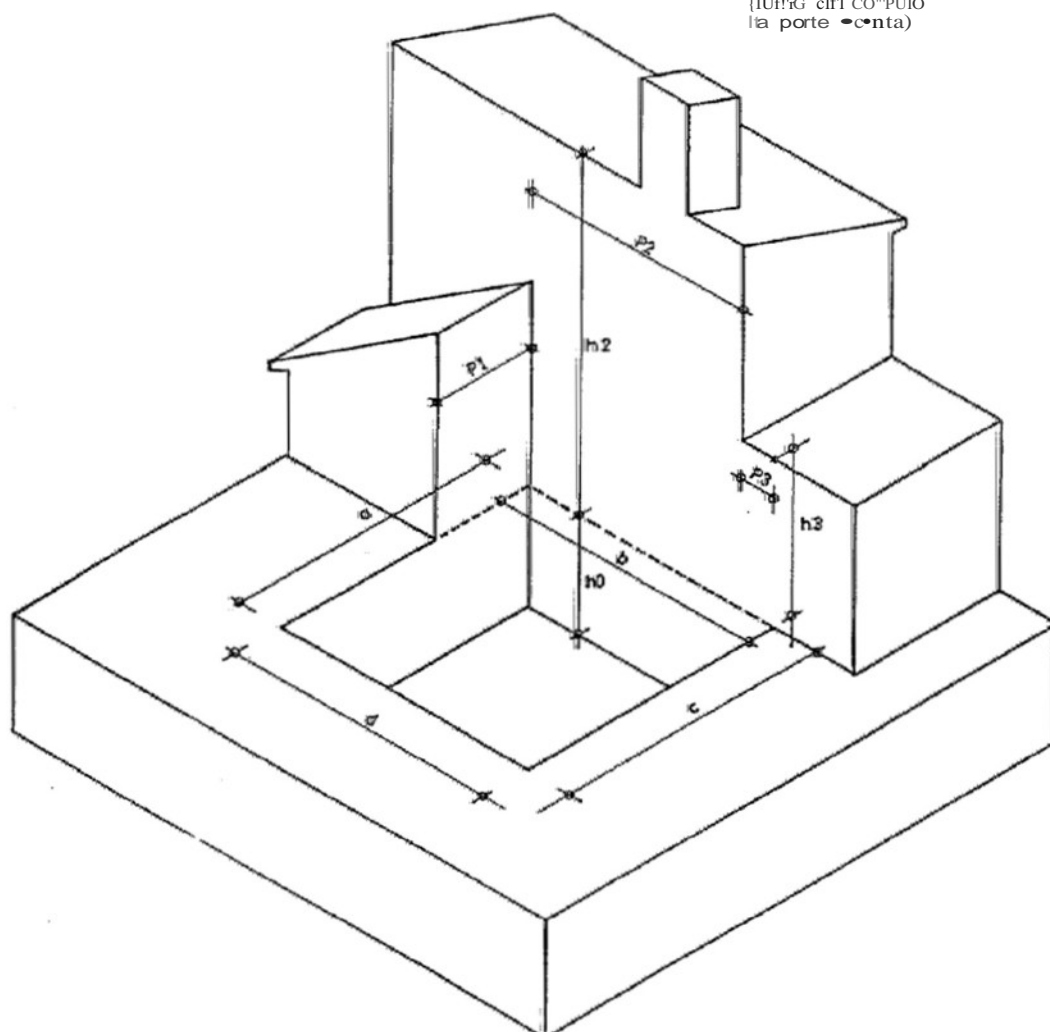


GRAFICO N.º 18
ENJRECUBIERIA

GRAFICO N.º 19
ALTURA DE PATIO

Cilvejk SCO IUS
(IUP'G clfl CÓ"PUJO
la porte •••nta)



$$p = a + b + c + d$$

$$\text{AITURA :OE PATW} = ,If \quad h0 \cdot h^1 \text{PII} \quad \text{IM } P2 = \text{u3 PII}$$

$$D \cdot b = C \cdot Cl$$

TITULO IV

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO PRIMERO REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

SECCION 1.ª DEFINICION, REGULACION GENERAL Y REGIMEN URBANISTICO

Art. 4.1.1 DEFINICION, DELIMITACION E IDENTIFICACION.

1.- Constituyen los sistemas generales en la ciudad los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio que establece el PGOU conforme al modelo de desarrollo que adoptan para el municipio de Utebo.

2.- Los sistemas generales definidos por el PGOU se delimitan, sin perjuicio de la clasificación del suelo, en los planos de ordenación correspondientes.

3.- Los códigos de cada elemento de los sistemas generales que también definen el uso de los sistemas locales, son los siguientes:

C Elementos de la red Viaria.

V Elementos del sistema general de espacios libres y zonas verdes.

Eb (Bienestar Social)

Ec (Cultural)

Ed (Deporte)

E Equipamientos.

Ee (Educación)

Eo (Ocio)

Er (Religioso)

Es (Salud)

Sa (Administración)

Sc (Cementerios)

Sd (Defensa)

S Servicios urbanos.

Sf (Feria)

Sm (Mercado)

Sau (Estación autobuses)

Sma (Matadero)

Ia (Agua)

I Servicios infraestructurales.

Ie (Electricidad)

Is (Saneamiento)

It (Telefonía)

Art. 4.1.2 REGULACION DE LOS SISTEMAS GENERALES

1.- La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones generales que habrán de respetarse en su ejecución, se contienen en el capítulo segundo del título II, dedicado a las condiciones particulares de los usos. Estas condiciones se respetarán en todo caso por los Planes Parciales o Especiales, que para la ejecución de dichos elementos puedan formularse.

2.- Del mismo modo, y respecto a determinados elementos de los sistemas generales, el PGOU contiene unas recomendaciones para su ejecución, que serán tenidas en cuenta por el Plan Parcial o Especial.

3.- Los elementos de sistemas generales interiores a los sectores de suelo urbanizable delimitados por el PGOU requerirán previamente a su ejecución, la aprobación de los Planes Parciales que desarrollen aquellos sectores sin perjuicio en todo caso de la facultad municipal de acometerla, si circunstancias urbanísticas excepcionales y debidamente motivadas lo aconsejaran.

4.- los elementos de sistemas generales interiores a las áreas del suelo urbano que el PGOU remite a planeamiento especial de reforma interior, requerirán previamente a su ejecución, la aprobación del correspondiente Plan Especial, sin perjuicio de la facultad municipal recogida en el apartado precedente.

Art. 4.1.3 TITULARIDAD Y REGIMEN URBANISTICO

1.- Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público, estarán afectos al uso o servicio que determina el presente PGOU y deberán transmitirse al Ayuntamiento con las salvedades y condiciones que más adelante se determinan.

2.- Los terrenos de sistemas generales fijados por el PGOU que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto, se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o entidad de Derecho Público titular de los mismos, sin que deban transmitirse al Ayuntamiento de Utebo.

3.- Los terrenos de titularidad pública y uso no coincidente con el previsto por el PGOU para el sistema general afectado, deberán transmitirse al Ayuntamiento o Entidad actuante con arreglo a la normativa aplicable, siendo en cualquier caso de inmediata ocupación para la ejecución del uso previsto.

4.- Los terrenos afectados por sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada deberán transmitirse en todo caso al Ayuntamiento de Utebo, quien los incorporará a su patrimonio mediante los sistemas de obtención que se regulen en el presente PGOU, de conformidad con lo dispuesto en la ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana y su desarrollo reglamentario.

Art. 4.1.4 PROCEDIMIENTOS DE OBTENCION DE LOS SISTEMAS GENERALES

1.- La transmisión al Ayuntamiento de Utebo de los terrenos vinculados a sistemas generales que en la actualidad sean de titularidad privada, se llevará a cabo:

- a) Mediante los instrumentos previstos en el instituto de la expropiación forzosa, cuando sea éste el procedimiento seguido para su obtención.
- b) Gratuitamente a través de las actas administrativas de cesión o título de reparcelación o compensación en los demás supuestos de obtención.

2.- Las previsiones del PGOU no limitan la competencia municipal de acometer la ejecución de cualquier elemento de los sistemas generales conforme a lo dispuesto en el artículo 134.2 en relación con el 64 de la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana, obteniendo en su caso las compensaciones que procedan con arreglo al presente Plan.

Art. 4.1.5 CRITERIOS DE VALORACION

1.- A efectos de las actuaciones expropiatorias que tengan por finalidad la obtención de suelo destinado a sistemas generales, adscrito éste para su valoración a la clase de suelo que corresponda en atención y por analogía de sus circunstancias materiales, se establecen los siguientes criterios conforme a los artículos 103 y siguientes de la Ley del Suelo:

- a) En caso de adscripción a suelo no urbanizable, la valoración responderá al valor inicial de los terrenos.
- b) En caso de adscripción a suelo urbanizable, la valoración coincidirá con el valor urbanístico correspondiente al aprovechamiento que PGOU establezca para el área.
- c) En el caso de adscripción a suelo urbano, la valoración será la que tenga con arreglo al valor urbanístico fijado de acuerdo con lo previsto en la vigente Ley del Suelo y su Reglamento de Gestión Urbanística.

SECCION 2.ª
OBTENCION Y EJECUCION DE LOS SISTEMAS GENERALES

Art. 4.1.6 DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

- 1.- Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales que, conforme al PGOU, estén adscritos al suelo urbanizable serán compensados, cuando no se aplique la expropiación, mediante la adjudicación de otros terrenos en el mismo sector.
- 2.- Cuando proceda la compensación a tales propietarios, la superficie de adjudicación será la correspondiente al aprovechamiento que resulte de aplicar a los terrenos afectados el 90% del aprovechamiento del sector.
- 3.- Los propietarios a que se refieren los números anteriores formarán parte de la comunidad reparcelatoria o de compensación en el sector, quedando sujetos en todo caso a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que corresponda a las parcelas que le sean adjudicadas.

Art. 4.1.7 OBTENCION POR EXPROPIACION FORZOSA.

- 1.- Si el Ayuntamiento optase por seguir el procedimiento de la expropiación forzosa, el propietario u otros titulares de derechos reales tendrán derecho a la indemnización que corresponda de la valoración de sus terrenos con arreglo al valor urbanístico, que se determinará en función del noventa por ciento (90%) del aprovechamiento del sector.
- 2.- En los casos en que el Ayuntamiento opte por este mecanismo, deberá seguir el procedimiento señalado en los artículos 134 y siguiente de la Ley del Suelo.

Art. 4.1.8 OCUPACION DE TERRENOS DE SISTEMAS GENERALES

- 1.- El Ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a sistemas generales por el PGOU, sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa, una vez que se haya iniciado el procedimiento de reparcelación compensación en el sector de suelo urbanizable.
- 2.- El procedimiento de ocupación de tales terrenos será el descrito en los artículos 53 y 54 del Reglamento de Gestión Urbanística, con las especificaciones que en las mismas se contienen respecto al acta de ocupación y la certificación o certificaciones que la Administración actuante habrá de expedir en cada caso.
- 3.- Los Arrendamientos existentes sobre las fincas ocupadas seguirán el régimen establecido en la Ley de Expropiación Forzosa.

Art. 4.1.9 EJECUCION MATERIAL

Las ejecuciones de las obras e instalaciones de los sistemas generales será acometida en todo caso de acuerdo con las previsiones del PGOU y con base en las siguientes determinaciones:

a) Por la Administración Pública, de acuerdo con sus competencias, para aquellos sistemas generales establecidos en el suelo urbano y por los particulares en la parte que les corresponda en virtud de los compromisos de gestión fundados en el planeamiento anterior cuyas determinaciones mantenga.

b) Por los particulares en los casos de ser adjudicatarios de concesiones administrativas en la prestación de lo urbano como en los establecidos a cargo del suelo urbanizable.

c) Por la Administración Pública y los particulares de acuerdo con las determinaciones que al respecto contenga el PGOU y, en su caso, conforme determinen los Planes Parciales en suelo urbanizable o Especiales de Reforma Interior en suelo urbano, de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 63.3 y 85.1. del Reglamento de Planeamiento.

d) Por la Administración Pública y los particulares, de acuerdo con las determinaciones que en orden a las inversiones pública y privadas establezcan los correspondientes Programas de Actuación Urbanística.

SECCION 3.ª **REGIMEN DE LAS VIAS AGROPECUARIAS**

Art. 4.1.10 DEFINICION Y CLASIFICACION

1.- Las vías agropecuarias se clasifican en:

- Vía pecuaria: Es la vía pública destinada especialmente al tránsito de ganado.
- Camino rural: es la vía pública de acceso a las fincas rústicas.

2.- A los efectos de este PGOU no tendrán la consideración de caminos rurales:

- Las vías que componen la red interior en el suelo urbano y urbanizable.
- Los caminos de servicios de que sean titulares el Estado, la DGA, las entidades locales, y demás personas de derecho público.
- Los caminos construidos por personas privadas con finalidad análoga a los caminos de servicio.

Art. 4.1.11 ZONA DE DOMINIO PUBLICO

Son de dominio público los terrenos ocupados por el camino o los que corresponda con arreglo a su categoría y sus elementos funcionales, compuestos de arcén y cuneta.

Art. 4.1.12 LINDEROS DE CAMINO

El lindero del camino se sitúa en la arista exterior de explanación, que al igual que para las carreteras, se define como la intersección del talud del desmonte o terraplén, o en su caso, de los muros de contención colindantes, con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación, la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será, en todo caso, de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

Art. 4.1.13 ZONA DE SERVIDUMBRE

1.- La zona de servidumbre del camino consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados del mismo, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación.

2.- Estas líneas se situarán a tres (3) metros de las aristas exteriores de la explanación en ambas categorías.

3.- El Ayuntamiento podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre para cualquiera de las finalidades siguientes:

- a) Estacionar temporalmente vehículos o remolques que no puedan ser obligados a circular por avería o cualquier otra razón.
- b) Encauzar aguas que discurran por el camino.
- c) Autorizar el paso de conducción de agua, gas, electricidad o de otro tipo.

4.- Los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre, tal como queda delimitada en el párrafo anterior, podrán pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada.

Art. 4.1.14 LINEA DE EDIFICACION

Se establece en el capítulo segundo de este título, para cada tipo de edificación autorizada en el suelo no urbanizable (SNU), no pudiendo ocupar en ningún caso la zona de servidumbre.

Art. 4.1.15 VALLADO DE FINCAS

El vallado de fincas respetará la zona de servidumbre fijada, y deberá cumplir las condiciones establecidas en el artículo 4.2.21.

Art. 4.1.16 ORDENANZA MUNICIPAL DE CAMINOS RURALES

1.- El Ayuntamiento podrá formular una Ordenanza Municipal de Caminos Rurales, que regule la planificación, proyección, construcción, conservación, financiación, uso y explotación de los mismos.

2.- La modificación de alguna de las determinaciones anteriores no conllevará la modificación de este PGOU.

CAPITULO SEGUNDO

REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCION 1.^a DISPOSICIONES GENERALES

Art. 4.2.1 DEFINICION Y DELIMITACION

Constituyen el suelo no urbanizable aquellas áreas del territorio municipal que por sus condiciones naturales, sus características ambientales o paisajísticas, su valor productivo agropecuario o minero, su localización dentro del municipio, o razones semejantes deben ser mantenidas al margen de los procesos de urbanización. Su delimitación, a efectos de suelo, es la que figura en el plano de Ordenación n.º 2 con el código SNU.

Art. 4.2.2 REGIMEN URBANISTICO

1.- Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusiera este Plan de Ordenación Urbana o las que se dedujeran por aplicación posterior del mismo no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afectaren al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que les es propio por su explotación efectiva, o no constituyeren una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

2.- El suelo no urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad.

Art. 4.2.3 PARCELACIONES RUSTICAS

1.- Sólo se permitirán aquellas parcelaciones rústicas que no alteren y que garanticen el mejor aprovechamiento o uso agrícola, ganadero o forestal, con las sendas e instalaciones agrarias imprescindibles para la maquinaria y uso adecuado de las mismas.

2.- A los solos efectos señalados en la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, las parcelas mínimas de cultivo serán:

- En suelo rústico secano: 25.000 metros cuadrados.
- En suelo rústico regadío: 2.500 metros cuadrados.

Toda división en partes de superficie inferior, no es inscriptible en el Registro de la Propiedad, por lo que la situación de las fincas resultantes nunca será legal.

Art. 4.2.4 PREVENCION DE LAS PARCELACIONES URBANISTICAS

1.- Se prohíben terminantemente parcelaciones urbanísticas en el suelo no urbanizable.

2.- Son parcelaciones urbanísticas aquellas divisiones o segregaciones de terrenos en dos o más parcelas que puedan dar lugar a la formación de un núcleo de población.

Se entiende que existe esta posibilidad cuando se divide una finca rústica en parcelas, con objeto de edificar o estén dotadas de acceso rodado, aunque no esté asfaltado con suministro de luz y agua o que cuente con servicios urbanos de común utilización (según sentencia del Tribunal Supremo).

3.- La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

4.- No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que al amparo de la unidad mínima de cultivo anteriormente vigente, pudieran generar situaciones incompatibles con este Plan, por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos, o constituir un núcleo de población.

SECCION 2.ª CONDICIONES DE USO Y EDIFICACION

Art. 4.2.5 USOS CARACTERISTICOS

Se considerarán usos característicos de los suelos no urbanizables los siguientes:

a) Los que engloben actividades de producción agropecuaria, entendiéndose por tal la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación maderera, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre; la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca.

b) La defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies que implican su conservación, su mejora y la formación de reservas naturales.

Art. 4.2.6 USOS PERMITIDOS

1.- Son usos permitidos en el suelo no urbanizable, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría del suelo de que se trate:

a) Las actividades extractivas.

b) Los usos ligados al ocio y actividades culturales de la población, excluidas discotecas y similares.

c) La acampada en instalaciones adecuadas a tal fin.

d) Los vertidos de residuos sólidos.

e) Los usos infraestructurales, los de la ejecución y mantenimiento de servicios públicos y las instalaciones de servicio a las carreteras.

f) Los usos que fueran declarados de utilidad pública o interés social.

g) Cuantos otros estuvieren directamente vinculados a los usos característicos.

2.- Excepcionalmente podrá autorizarse la implantación de usos ligados a la producción industrial cuando la actividad a desarrollar pertenezca a las categorías que se establezcan en el artículo 4.2.20. de este Plan, y se acredite la concurrencia de circunstancias que impidan o desaconsejen llevarla a cabo en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger el uso industrial.

3.- Para autorizar la implantación de estos usos, y en función de la actividad concreta, será condición necesaria:

a) La justificación de que la actividad debe desarrollarse fuera de las áreas urbanas.

b) La presentación de un estudio de su impacto sobre el medio.

En función de dichos documentos podrá ser denegada la autorización, o señaladas las medidas para que el impacto cause menor daño.

4.- No se considerarán fuera de ordenación los usos existentes pertenecientes o no a alguno de los tipos anteriores, cuando no sean contrarios a la regularización de la categoría de uso en que se encuentren.

5.- La transformación de usos industriales, de servicios e infraestructuras y los declarados de utilidad pública e interés social, se sujetará al régimen establecido para los mismos en el régimen de usos de las áreas con destino urbano.

6.- Son usos incompatibles los no contemplados en los puntos anteriores.

Art. 4.2.7 EDIFICACIONES PERMITIDAS

1.- En los suelos no urbanizables, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de su categoría, solamente estará justificada la edificación, si está vinculada a:

- a) Las explotaciones agropecuarias.
- b) La conservación del medio natural.
- c) Las actividades extractivas.
- d) La ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras.
- e) El servicio al tráfico automovilístico.

2.- Previa justificación de la necesidad de ser realizada en suelo no urbanizable, podrán edificarse instalaciones para:

- a) El ocio de la población y actividades lúdicas o culturales.
- b) La formación de núcleos de acampada.
- c) Actividades de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

3.- Excepcionalmente, y bajo idéntica justificación a la prevista para el uso industrial, podrán edificarse instalaciones para la producción industrial.

4.- Con la justificación previa de que no existe la posibilidad de formación de núcleo de población, podrán construirse edificios para vivienda unifamiliar, vinculados a explotaciones agrícolas o al servicio de alguno de los usos permitidos.

5.- La autorización de cualquier construcción en suelo no urbanizable estará sujeto a lo que prescribe el artículo 86.1. de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana.

6.- En todo caso, cualesquiera de las construcciones e instalaciones a que se refiere el presente artículo deberán vincularse a parcelas independientes que reúnan la condición de la unidad mínima de cultivo conforme a este Plan, salvo las excepciones en ellas contempladas.

7.- En todos los casos deberá tenerse en cuenta que podrá denegarse la edificación aun cuando el PGOU no lo haga expresamente, por razones de:

A) Hallarse en la proximidad o en la perspectiva de un edificio aislado o un grupo de ellos de carácter histórico, artístico, arqueológico, típico o tradicional.

B) Hallarse en lugares de paisaje abierto y natural, o en las inmediaciones de carreteras o caminos de trayecto pintoresco, donde pueda limitarse el campo visual para contemplar las bellezas naturales, pueda romperse la armonía del paisaje o desfigurarse su perspectiva. (Artículos 73 de la Ley del Suelo y 98 de R.P.).

Art. 4.2.8 CONDICIONES GENERALES PARA LA ACTIVIDAD EXTRACTIVA

1.- Al solicitar la autorización municipal para la ejecución de esta actividad deberá garantizarse documentadamente la existencia del material a extraer.

2.- Será necesario aportar una descripción exhaustiva del estado actual de los terrenos que vayan a ser afectados, así como un proyecto de la situación en que quedarán una vez realizada la extracción, y en cuantas etapas intermedias juzgasen necesarias los servicios técnicos municipales, en orden a conocer y condicionar la evolución paisajística de la zona, pudiendo llegar a exigir para otorgar la autorización municipal el compromiso del propietario o concesionario de restituir la superficie explotada a su estado natural.

3.- Si existieran residuos mineros, los vertidos, en su caso, se localizarán de modo que no se afecte gravemente al paisaje, al equilibrio natural de la zona, a sus condiciones físicas y edáficas, a la población de las áreas habitadas próximas, a los acuíferos y otros impactos similares.

4.- El Ayuntamiento podrá exigir fianzas, avales u otras garantías para asegurar las condiciones que estableciere para la evolución paisajística de la zona.

Art. 4.2.9 CONDICIONES GENERALES PARA LOS VERTIDOS DE RESIDUOS SOLIDOS

1.- A los efectos de los lugares en los que se pueda proceder a su vertido, los residuos se califican en:

a) Residuos de tierras: Aquellos procedentes de actividades de vaciado o desmonte, por lo que solamente podrán contener áridos o tierras, y no materiales procedentes de derribos de construcciones, de deshecho de las obras, ni originadas en el proceso de fabricación de elementos de construcción.

b) Residuos de tierras y escombros: Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y de la edificación, del deshecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además, áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.

c) Residuos orgánicos: Aquellos procedentes de actividades domésticas, que no contienen tierras ni escombros, y, en general, todos los que no sean radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. No se consideran incluidos en este apartado los residuos industriales u hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

2.- Las áreas susceptibles de ser destinadas a vertidos se determinarán por los servicios municipales competentes dentro de las incluidas en la categoría de suelo no urbanizable simple, y en función de la evolución de las necesidades de eliminación de residuos.

3.- Para garantizar la defensa de la calidad ambiental, las solicitudes de licencia para vertidos definirán las condiciones en las que se pretenden realizar.

Art. 4.2.10 CONDICIONES DE LA EDIFICACION VINCULADA A LA ACTIVIDAD AGROPECUARIA

1.- Según sus características propias, estas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

A) Casetas de monte: Son aquellas que sirven para el almacenamiento de aperos de labranza y cumplirán las siguientes condiciones:

a) Se separarán cuatro (4) metros de los linderos con los caminos, salvo que la vía sea de orden superior y se exija mayor retranqueo; y tres (3) metros de los linderos con las fincas colindantes.

b) Su superficie construida no superará los veinte (20) metros cuadrados, siendo como máximo el dos por ciento (2%) de la superficie de la finca.

c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de trescientos (300) centímetros, la altura máxima total de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

d) No tendrá distribución interior, instalaciones de servicios propios de una vivienda.

B) Invernaderos o protección de los cultivos:

a) Cumplirán las mismas condiciones de las casetas de monte, salvo lo relativo a la superficie ocupada, que en este caso no se determina.

b) Deberán construirse con materiales traslúcidos y estructura fácilmente desmontable.

C) Almacenes agrícolas: Son aquellos edificios cuyo objetivo principal es el depósito, guarda o almacenaje de productos agrícolas o de los vehículos vinculados a la explotación y cumplirán las siguientes condiciones:

a) Cualquier construcción habrá de estar afecta a una explotación agrícola mínima de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, debiendo aportar con carácter previo a la concesión de la licencia de obras, certificación registral sobre la unidad de explotación agrícola, de acuerdo con el artículo 44 del Reglamento Hipotecario, aunque esté formada por fincas discontinuas.

b) La ocupación de la parcela será como máximo del diez por ciento (10%).

c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de ocho (8) metros y la altura total de diez (10) metros.

d) Se separará de los linderos una distancia superior a ocho (8) metros, salvo que en el de fachada se exija un mayor retranqueo por ser vial de orden superior.

D) Granjas: Son aquellas construcciones destinadas a establos, residencia o criaderos de animales, y cumplirán la disposición contenida en la Orden del 8 de abril de 1987 del Departamento de Urbanismo, Obras Públicas y Transportes de la D.G.A. (Anexo III)

Art. 4.2.11 CONDICIONES DE LA EDIFICACION VINCULADA AL CULTIVO Y MANTENIMIENTO DEL MEDIO NATURAL

Cumplirán las condiciones señaladas en el artículo anterior para la categoría B.

Art. 4.2.12 CONDICIONES DE LA EDIFICACION VINCULADA A LA ACTIVIDAD EXTRACTIVA

1.- Le serán de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 4.2.20. para la edificación vinculada a la producción industrial en su categoría a), salvo que, por su carácter de insalubridad o peligrosidad, le correspondiese las de la categoría b).

2.- En todo caso deberá justificarse la necesidad de las edificaciones, que deberán estudiarse, de modo que se adecúen al paisaje, tanto en su localización, como en su volumetría y diseño.

Art. 4.2.13 CONDICIONES DE LA EDIFICACION VINCULADA AL OCIO DE LA POBLACION Y ACTIVIDADES LUDICAS O CULTURALES

Le serán de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 4.2.17. para la edificación vinculada a actividades declaradas de utilidad pública o interés social.

Art. 4.2.14 CONDICIONES DE LA EDIFICACION VINCULADA A LA ACAMPADA

1.- No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor a veinticinco mil (25.000) metros cuadrados.

2.- El área de concentración de tiendas de campaña o caravanas, se separará de los linderos de la finca una distancia mínima de diez (10) metros.

3.- La ocupación de la superficie de la finca por el área acampada no será superior al cincuenta por ciento (50%) de la finca.

4.- Podrán construirse edificaciones fijas con una edificabilidad máxima de dos (2) metros por cada cien (100) metros cuadrados de parcela, con una altura máxima de ocho (8) metros.

5.- La finca que se destine a actividad de acampada se arbolará perimetralmente.

6.- Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas.

Art. 4.2.15 CONDICIONES DE LA EDIFICACION VINCULADA AL MANTENIMIENTO DE LOS SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS

1.- Dadas las especiales características estas edificaciones, estarán exceptuadas del cumplimiento de las condiciones generales de parcela mínima.

2.- No se fijan separación a linderos, ocupación y altura máxima, que se determinarán en cada caso debiendo quedar justificadas en el proyecto correspondiente.

3.- Cumplirá cuantas disposiciones de estas normas urbanísticas o de la regulación sectorial de carácter supramunicipal le fueran de aplicación.

Art. 4.2.16 CONDICIONES DE LA EDIFICACION VINCULADA AL SERVICIO DEL TRAFICO AUTOMOVILISTA

Cumplirán las condiciones señaladas en el artículo anterior.

Art. 4.2.17 CONDICIONES DE LA EDIFICACION VINCULADA A ACTIVIDADES DECLARADAS DE UTILIDAD PUBLICA O INTERES SOCIAL

1.- No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión inferior a veinticinco mil (25.000) metros cuadrados.

2.- Las construcciones se separarán diez (10) metros de los linderos de la finca.

3.- No se superará con la ocupación de la edificación el diez por ciento (10%) de la superficie de la finca.

4.- No se rebasará la altura total de doce (12) metros, y en ningún caso se superarán las tres (3) plantas.

5.- La edificabilidad no podrá superar un (1) metro cuadrado de techo por cada diez (10) metros cuadrados de parcela.

6.- Se cumplirán las condiciones generales que para el desarrollo de la actividad prevista se establezcan en estas NU y cuantas otras de rango municipal o supramunicipal les fuesen de aplicación.

7.- Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.

8.- El Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de las condiciones 1,3 y 5 cuando por las especiales condiciones de la edificación o su emplazamiento lo considere oportuno.

Art. 4.2.18 CONDICIONES DE LA EDIFICACION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR

1.- Conforme a lo indicado en el artículo 4.2.7., no se podrá construir ninguna edificación para vivienda unifamiliar en parcelas de superficie inferior a diez mil (10.000) metros cuadrados. No obstante, se permite la edificación en parcelas de regadío de superficie igual o superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados cuando se demuestre documentalmente que fueron segregadas con anterioridad a la aprobación inicial del Plan.

2.- Las condiciones del uso y la edificación de la vivienda unifamiliar serán las siguientes:

a) No se permite la construcción de otras viviendas que las vinculadas a los usos autorizados por el Plan, requiriéndose la vinculación funcional al uso y física a los suelos en que se desarrolla dicho uso.

b) La vivienda unifamiliar vinculada a una explotación agraria se permite en la proporción de una por cada explotación, exigiéndose la justificación de la condición de agricultor profesional y la vinculación de la vivienda a la explotación.

c) Las viviendas unifamiliares vinculadas a los usos de mantenimiento y ejecución de los servicios públicos y a los de utilidad pública e interés social se establecerán justificadamente en cada caso. En los usos correspondientes a servicios del tráfico automovilista se permite una vivienda por cada taller, estación de servicio o bar-restaurante.

d) La superficie edificada por vivienda no superará los doscientos (200) metros cuadrados y su altura máxima será de dos plantas y siete (7) metros y la altura máxima visible del edificio será de diez (10) metros.

e) La edificación se separará diez (10) metros de los linderos y caminos existentes y a las zonas de protección de los viales, salvo mayores limitaciones establecidas en estas normas para casos específicos. Este retranqueo podrá reducirse a tres (3) metros cuando se trate de ampliaciones de usos existentes.

f) La edificación cumplirá las condiciones generales señaladas en estas Normas para las viviendas en los suelos con destino urbano, y cuantas otras le fuesen de aplicación de carácter municipal o supramunicipal.

g) La vivienda edificada no podrá formar "núcleo de población", entendiéndose como tal el que se define en el artículo 4.2.19.

Art. 4.2.19 NUCLEO DE POBLACION

A los efectos previstos en el artículo 93 c) del Reglamento de Planeamiento, se entiende que existe la posibilidad de formación de un núcleo de población, cuando se cumpla una sola de las siguientes condiciones:

- División de una finca rústica en parcelas con objeto de edificar.
- Que existan parcelas dotadas de acceso rodado, aunque no esté pavimentado, y servicios urbanos de común utilización.
- Cuando trazado un círculo de doscientos (200) metros de radio con centro en el lugar del emplazamiento de la vivienda unifamiliar cuya licencia se solicita, haya en su interior diez (10) o más viviendas.
- Cuando la distancia entre viviendas unifamiliares sea inferior a cincuenta (50) metros.

-

En este cómputo no se incluyen las demás edificaciones permitidas en el suelo no urbanizable.

Art. 4.2.20 CONDICIONES DE LA EDIFICACION VINCULADA A LA PRODUCCION INDUSTRIAL

1.- A los efectos de su regulación diferencial, se distinguen dos categorías de las industrias que pueden establecerse en suelo no urbanizable.

a) Las que por su sistema de producción estén extremadamente vinculadas con la extracción de materia prima, o que se destinen a la transformación de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria, y las que por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con los suelos urbanos.

b) Las manifiestamente molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, sujetas al procedimiento previsto en la legislación vigente.

2.- No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor a diez mil (10.000) metros cuadrados.

3.- Las industrias señaladas en el apartado a) se separarán cien (100) metros de cualquier otra construcción en la que se produzcan presencia habitual de personas o concentraciones temporales, y en todo caso veinte (20) metros de los linderos de la finca. Las que pertenezcan al apartado b) no estarán a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier núcleo habitado.

4.- La edificabilidad no podrá superar dos (2) metros cuadrados de techo por cada diez (10) m² de parcela.

5.- La ocupación de la parcela será, como máximo, el veinte por ciento (20%) de la superficie de la parcela, en las del apartado a); y del diez por ciento (10%) en las del apartado b).

6.- La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros y se desarrollará en un máximo de dos (2) plantas.

La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.

7.- La finca en la que se construya el edificio industrial se arbolará perimetralmente, debiendo hacerlo con doble hilera en las industrias del apartado b).

8.- Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados que se construyan.

9.- Se cumplirán las condiciones generales que para el uso industrial se señalan en los suelos con destino urbano.

Art. 4.2.21 CONDICIONES ESTETICAS

Las edificaciones se construirán, en todo su perímetro, con materiales análogos, apropiados al carácter y destino de las mismas.

Los cerramientos de las parcelas serán preferentemente vegetales, permitiéndose un zócalo de obra de altura no superior a cincuenta (50) centímetros.

Tanto por su emplazamiento, como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, la edificación causará el menor daño posible al paisaje natural.

CAPITULO TERCERO REGIMEN DEL

SUELO URBANIZABLE

Art. 4.3.1 DEFINICION Y DELIMITACION

Integran el suelo urbanizable los terrenos que se delimitan en los planos de ordenación correspondientes, que constituyen las zonas del territorio que se destinan a ser soporte del crecimiento urbano previsible.

Art. 4.3.2 DESARROLLO DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

El desarrollo de las determinaciones previstas en las normas para los suelos urbanizables se efectuará a través de los correspondientes Planes Parciales.

Dichos Planes Parciales se redactarán con arreglo al artículo 13 de la Ley de Suelo y al capítulo quinto del título I del Reglamento de Planeamiento.

Los Planes Parciales deberán referirse a un solo sector de suelo urbanizable integrando en todo caso los elementos de sistemas generales interiores a la misma. También integrarán elementos de sistemas generales exteriores al sector a que se refieran cuando, a juicio de la Administración Municipal, concurren circunstancias urbanísticas vinculadas al propio desarrollo del sector que hagan necesaria su ordenación conjunta.

Los Planes Parciales cumplirán en las diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan para cada una de ellas en la documentación de las normas, así como todas aquéllas exigidas con carácter general por la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y Reglamento de Planeamiento.

Art. 4.3.3 REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD

Las facultades del derecho de propiedad de los titulares de suelo urbanizable se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en la Ley del Suelo y en el presente Plan.

Los propietarios de terrenos incluidos en estos suelos podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponde en función del aprovechamiento que se concreta en las Normas para cada sector.

Dichos propietarios tendrán derecho al noventa por ciento (90%) del aprovechamiento que el Plan asigna a cada área, si bien tal derecho queda condicionado, con todas sus consecuencias, al efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

Art. 4.3.4 LIMITACIONES APLICABLES A SUELO URBANIZABLE EN TANTO NO SE APRUEBE EL PLAN PARCIAL CORRESPONDIENTE

1.- Deberán respetarse las incompatibilidades de usos señalados en el Plan General de Ordenación Urbana.

2.- No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas 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, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Sin embargo, podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en los que no exista la

posibilidad de formación de un núcleo de población. A estos efectos, se entenderá como tal el definido en relación con el suelo no urbanizable.

3.- Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición y situación aislada, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

4.- En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de los dispuestos en la legislación agraria.

Art. 4.3.5 LIMITACION DE LA DENSIDAD DE EDIFICACION

En los Planes Parciales se deberá fijar una densidad que no podrá ser superior a 75 vivienda /Ha.

Dicha limitación se entenderá referida a la superficie comprendida en el ámbito de planeamiento, deducidas, en su caso, las áreas no residenciales ocupadas por los sistemas generales de la estructura general del territorio, pero no así, las superficies destinadas a viales, parques y demás dotaciones propias de cada actuación.

Art. 4.3.6 CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS

Los propietarios de suelo situado a cada sector de suelo urbanizable estarán sujetos a efectuar en favor del municipio las siguientes obligatorias y gratuitas:

a) Total superficie de terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y Centros de Educación General Básica al servicio del sector, según las localizaciones o emplazamientos señalados en el Plan y en el correspondiente Plan Parcial.

b) Total superficie de terrenos destinados a zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes, y terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.

Art. 4.3.7 CESION DEL 10% DE APROVECHAMIENTO

Los propietarios de terrenos situados en cada zona apta para edificar están obligados a la cesión del diez por ciento (10%) del aprovechamiento que resulte de lo establecido en cada Plan Parcial.

La localización del suelo que corresponda al diez por ciento (10%) del aprovechamiento del Plan Parcial que desarrolle cada área, se fijará en los expedientes de parcelación o reparcelación, según sean las fincas de unos o varios propietarios. La cesión de este diez por ciento (10%) del aprovechamiento podrá ser sustituida, en todo o en parte, por una indemnización económica.

Art. 4.3.8 COSTES DE LA URBANIZACION

Los propietarios de terrenos situados en sectores de suelo urbanizable, estarán obligados a sufragar los costos de la urbanización, conforme a lo previsto en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos.

Asimismo, deberán costear la ejecución total o el suplemento necesario de las obras exteriores de infraestructura sobre las que se apoye la actuación urbanística, tales como redes viarias de enlace con los núcleos de población instalación o ampliación de canalizaciones de servicios de abastecimiento de agua, alcantarillado y saneamiento, estaciones depuradoras, suministro de energía eléctrica y cualesquiera otros servicios necesarios para que el suelo

sometido a la actuación correspondiente quede debidamente enlazado con la estructura del municipio.

Dichas obras exteriores de infraestructura deberán detallarse en el respectivo Plan Parcial del sector de que se trate, con indicación de su presupuesto y forma de financiación prevista.

Art. 4.3.9 CALIFICACION DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

1.- La calificación de las sectores de suelo urbanizable se ha realizado asimilándolas a las zonas señaladas en suelo urbano, según la edificación y uso característico previsto en dichas áreas.

2.- Los sectores de suelo urbanizable que se incluyen en el presente PGOU son las que se detallan:

SECTOR 1:

- Camino La Estación (I).

SECTOR 2:

- Camino La Estación (II).

SECTOR 3:

- Los Prados.

SECTOR 4:

- La Parada.

SECTOR 5:

- Ctra. Monzalbarba.

SECTOR 6:

- Butano.

SECTOR 7:

- La Casaza.

3.- La redacción del Plan Parcial de Ordenación correspondiente a cada una de estos sectores cumplirá con las condiciones particulares establecidas para las respectivas zonas del suelo urbano en el título V de estas normas urbanísticas.

CAPITULO CUARTO REGIMEN

DEL SUELO URBANO

SECCION 1.ª

DETERMINACIONES GENERALES

Art. 4.4.1 DEFINICION Y DELIMITACION

1.- Constituyen el suelo urbano los terrenos que el PGOU, de acuerdo con el artículo 78 de la Ley del Suelo y con el artículo 2 del Decreto-ley de 16 de octubre de 1981, incluye en esta clase por encontrarse en alguno de estos supuestos:

a) Por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos se haya de construir o en su caso mantener, en concordancia con las condiciones de ordenación establecidas en el PGOU.

b) Por estar dotados de alguno de los servicios anteriores y formar parte de ámbitos de actuación que, siendo compatibles con el modelo de utilización del suelo previsto en el PGOU, estén consolidados con edificaciones al menos en las dos terceras partes de su superficie.

2.- La delimitación del suelo urbano se contiene en los planos de ordenación correspondientes, mediante la adscripción a dicha clase de suelo de las áreas señaladas en los mismos. Las áreas delimitadas en el suelo urbano de la ciudad, tienen la consideración a todos los efectos, de polígonos o unidades de actuación, salvo indicación expresa en las fichas anexas.

Art. 4.4.2 FACULTADES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO

1.- Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y a su edificación con arreglo al contenido normal de su derecho de propiedad, establecido en función de las determinaciones comunes del PGOU y de las particulares que éstas asignen a la zona en que esté situada la finca correspondiente, sin perjuicio del efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que le afecten con arreglo a las disposiciones de la Ley del Suelo, su desarrollo reglamentario y, en lo que sea de aplicación del presente PGOU

2.- En ejercicio de tales facultades, los propietarios de terrenos en suelo urbano tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico que el PGOU asigne a tales terrenos según el área de ordenación en que se encuentren situados. Tal derecho estará sujeto al previo y efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que se indican en el artículo 4.4.4. dentro de los polígonos o unidades de actuación en que se incluyan los terrenos.

También, en ejercicio de tales facultades, los propietarios de suelo urbano tendrán derecho al mantenimiento de las edificaciones y usos existentes en sus parcelas sin menoscabo, en todo caso, de los deberes y limitaciones a que con carácter general queda afecto tal derecho, al cual pertenece el contenido normal de las respectivas propiedades.

3.- Los propietarios de suelo urbano en cuyos terrenos no puedan materializarse aprovechamientos lucrativos por determinación del presente PGOU o de sus instrumentos o de sus instrumentos de desarrollo, serán compensados con el valor urbanístico que en función del aprovechamiento fija para el ámbito de actuación o área de edificabilidad tipo en que aquélla se encuentre.

4.- En todo caso , los propietarios de suelo tendrán derecho al equitativo reparto de los beneficios y cargas del planeamiento, mediante los procedimientos de distribución que la Ley y, en su virtud el presente PGOU establece.

Art. 4.4.3 DEBERES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO

1.- Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbano estarán obligados, en los términos fijados por el presente PGOU, a ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Utebo los terrenos destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones que se incluyan en el área en que se encuentren sus terrenos.

2.- Tales propietarios deberán, igualmente:

a) Mantener los terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, así como permitir su uso público, cuando las determinaciones del PGOU así lo establezcan.

b) Costear la urbanización en los términos señalados por los artículos 59 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística y conservarla cuando así lo imponga el planeamiento aplicable.

c) Edificar los solares dentro de los plazos que al efecto fije el PGOU o, en su defecto, en los plazos señalados por el capítulo 1 del título IV de la ley del Suelo.

3.- El reparto equitativo de las obligaciones y cargas que se derivan de la aplicación de este Plan se efectuará en su caso, en las áreas o sectores que se delimiten a través de los procedimientos reparcelatorios o de compensación establecidos por la Ley del Suelo, y, en lo que resulte de aplicación, por el presente PGOU

Art. 4.4.4 ACTUACIONES EN LAS AREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (UAs)

1.- Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los Planes Especiales de Reforma Interior y los estudios de detalle que el presente PGOU prevé en las áreas remitidas a planeamiento ulterior no podrán llevarse a cabo las operaciones previstas en el título III de la Ley del Suelo y no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierra, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación del uso de las mismas o demolición de construcciones.

2.- No obstante lo anterior, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene de oficio o a instancia de parte, para dar cumplimiento las obligaciones que impone el artículo 181 de la Ley del Suelo, para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, o los de demolición de edificación en situación de ruina.

3.- Excepcionalmente las licencias de obras a que se refiere el número 1 anterior, podrán ser expedidas por el Ayuntamiento, cuando el área de planeamiento remitido, no esté determinada en el PGOU y se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que estén fijadas por el PGOU por usos pormenorizados en las correspondientes normas zonales.

b) Que las alineaciones aplicables a la parcela y la ejecución de aquéllas no hubiere de afectar o impedir en forma alguna el cumplimiento de los objetivos o determinaciones de cualquier índole, que fija el PGOU en la ficha correspondiente a cada área.

4.- Igual posibilidad cabrá, previa declaración que excluya a la finca de la expropiación en aquellas áreas remitidas a planeamiento ulterior, cuya ejecución prevea el PGOU a través de este sistema de actuación.

5.- En las áreas remitidas a Planes Especiales de tema específico, la concesión de las licencias a que se refiere el número 1 anterior se regirá por las normas que se señalan en los dos artículos siguientes y demás de aplicación.

Art. 4.4.5 CONDICIONES GENERALES PREVIAS PARA LA EDIFICACION

1.- El suelo urbano, además de las limitaciones que impone el PGOU y el planeamiento que las desarrolla en especial las establecidas en el artículo anterior, no podrá ser edificado hasta que no se dé cumplimiento a las siguientes condiciones:

- a) Que esté aprobado definitivamente el proyecto de urbanización o de obras, si uno y otro fueren necesarios para dotar de servicios urbanísticos al área.
- b) Que esté totalmente ejecutada la urbanización del área, salvo que se autorice por la Administración y se asegure por la propiedad la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las condiciones y garantías que se establecen en el artículo 4.4.7.
- c) Que se hayan cumplimentado previamente los trámites necesarios conforme a este plan del sistema de actuación correspondiente y en especial para aquellas parcelas, que hayan adquirido firmeza en vía administrativa o judicial el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o compensación y, de no ser necesarios, que esté formalizada la totalidad de las cesiones de terrenos obligatorias, libres de cargas, gravámenes y ocupantes.

2.- Las parcelas de suelo urbano que por estar parcialmente afectadas por cesiones de terrenos obligatorias y gratuitas asuman dentro de sus propios límites la carga que les correspondería con arreglo al presente PGOU, podrán ser consideradas a todos los efectos como independientes para el cumplimiento de los requisitos que se expresan en el presente artículo.

3.- Tendrán la consideración de solar aquellas superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan las condiciones señaladas en el artículo 3.1.16.

Art. 4.4.6 EDIFICACION PREVIA A LA CONDICION DE SOLAR

1.- A idéntico fin, en cumplimiento de lo establecido en el apartado c) del apartado 1 del artículo 4.4.5., los propietarios de terrenos del suelo urbano incluidos en polígonos o unidades de actuación que siendo aptos para su edificación no tengan la condición de solar, podrán edificar siempre que se cumplan los requisitos señalados por los apartados a) y c) del número 1 del artículo 4.4.5. y en especial los siguientes:

- a) Que la infraestructura básica del polígono o unidad de actuación esté ejecutada en su totalidad y que por el estado de realización de las obras de urbanización de la infraestructura complementaria a la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación, la misma contará con todos los servicios, fijándose en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que deberá ser menor que el de la terminación de la edificación.
- b) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

2.- A los efectos del número anterior se entenderá por infraestructura básica, la instalación de los servicios urbanos enumerados a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y

sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o accesos interiores a parcelas:

- a) Explanación.
- b) Saneamiento.
- c) Encintado de bordillos y base del firme.
- d) Subbase granular.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de suministro energía eléctrica.
- g) Red de alumbrado público.
- h) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

3.- Se considera infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación las siguientes instalaciones:

- a) Red de canalizaciones telefónicas.
- b) Red de gas.
- c) Base de rodadura de aceras públicas.
- d) Capa de rodadura del pavimento.
- e) Red de riego e hidrantes.
- f) Todos los servicios de fondo de saco o accesos a parcelas.
- g) Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación.
- h) Obra civil, plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.

4.- El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro, deberá incluir el acondicionamiento de espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En casos de espacios libres privados al servicio o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por propietarios de las distintas parcelas en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

5.- Las etapas de ejecución deberán fijarse en áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamientos sean proporcionales a las de todo el polígono, y tendrá que ser aprobadas por el ayuntamiento.

6.- No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado, y será en todo caso de aplicación lo dispuesto en el número 3 del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Art. 4.4.7 DELIMITACION DE AREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (A.P.R.)

1.- Las áreas remitidas a planeamiento de reforma interior o a estudios de detalle en desarrollo del PGOU quedan delimitadas en el plano de Ordenación n.º 3, habiéndose realizado de acuerdo a los requisitos que señala el artículo 117 de la Ley del Suelo, con arreglo al procedimiento previsto en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Art. 4.4.8 FIJACION DE LOS SISTEMAS DE ACTUACION

1.- El sistema de actuación aplicable a áreas o sectores será fijado en la ficha correspondiente, sin que el instrumento de planeamiento que haya de desarrollar el área pueda modificar tal determinación, salvo que, caso de actuar por expropiación, quede acreditada la viabilidad de otro sistema para alcanzar los objetivos.

En los supuestos en que la referida ficha no contenga indicación vinculante al respecto, el Ayuntamiento de Utebo al aprobar definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior, podrá apartarse del sistema de actuación recomendado para el área mediante determinación motivada.

Art. 4.4.9 EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACION

1.- Corresponde al Ayuntamiento la redacción del proyecto y la ejecución de las obras de urbanización en aquellas áreas en las que se haya fijado el sistema de actuación por cooperación. Con el fin de ejecutar las obras de urbanización el Ayuntamiento podrá crear una sociedad urbanizadora o constituir una empresa mixta con los propietarios de terrenos integrados en el área correspondiente. Los propietarios podrán constituirse asimismo, en una asociación administrativa de cooperación a tenor de lo dispuesto en los artículos 191 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

2.- En los polígonos o unidades de actuación al ser ejecutados por el sistema de compensación se redactará el proyecto de urbanización por encargo del ayuntamiento o de la Junta de Compensación. No obstante, el Ayuntamiento para estos casos, podrá ejecutar las obras de urbanización si se establece un convenio entre las partes para llevar a cabo tal actuación, siendo a cargo de la Junta de Compensación el importe total de las obras.

Art. 4.4.10 PAGO DE LOS GASTOS DE URBANIZACION

1.- Los gastos del proyecto y de la ejecución de las obras de urbanización en el sistema de cooperación corresponderán en todo caso a los propietarios de los terrenos situados en los polígonos o unidades de actuación, por sí mismos o a través de la entidad urbanística colaboradora, constituida para su gestión, y siempre a través de estas entidades cuando en virtud de la ley sea obligatoria su constitución.

2.- El importe de estos gastos será abonado al Ayuntamiento, cuando hubiesen sido desembolsados por éste o le corresponda su desembolso en el futuro, de acuerdo con las condiciones generales que se estipulen en el Contrato de Compromisos.

ANEXO III

INSTRUCCION PARA LA APLICACION DEL REGLAMENTO DE ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS EN INSTALACIONES Y EXPLOTACIONES GANADERAS

ORDEN de 8 de abril de 1987 de los Departamentos de Urbanismo, Obras Públicas y Transportes; Agricultura, Ganadería y Montes y Sanidad, Bienestar Social y Trabajo, por la que se aprueba la Instrucción para la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas en instalaciones y explotaciones ganaderas.

Corresponde a la Comunidad Autónoma de Aragón la ejecución de la legislación del Estado en materia de protección del medio ambiente y adopción de las medidas precisas para mejorar la calidad de vida, defender y restaurar el medio ambiente.

Por R.D. 298/1979, de 26 de enero, se transfieren a la Comunidad Autónoma de Aragón competencias del Estado en materia de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

Desde su creación, por Decreto 105/1984, de 17 de diciembre, de la Diputación General de Aragón, las Comisiones Provinciales de Medio ambiente, encuadradas orgánicamente en el Departamento de urbanismo, Obras Públicas y Transporte, tienen encomendada la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y normas complementarias.

El artículo 25.2 f) de la ley Reguladora de las Bases del Régimen Local de 1985 atribuye a los municipios competencia en materia de protección del medio ambiente en los Términos de la legislación del estado y de las Comunidades Autónomas sobre la materia.

Conforme a los artículos 4 y 7 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, el Ayuntamiento tiene reconocida competencia para, a través de sus Ordenanzas y de los planes de urbanización, establecer normas de emplazamiento, y otras, protectoras del medio ambiente respecto de las actividades e instalaciones ganaderas que se desarrollen en el término municipal.

La presente, es una norma de carácter instrumental que persigue facilitar la consecución, a nivel local y autonómico de los siguientes objetivos: mejorar la sanidad ambiental, tratando de prevenir y evitar la propagación de enfermedades de animales o personas; potenciar la más racional localización en el territorio, desde el punto de vista urbanístico, de esta clase de instalaciones, para lograr un grado óptimo de salubridad y elevar la calidad de vida, evitando olores, ruidos y otras molestias; y conseguir las mejores condiciones en la población animal adoptando medidas que dificulten la transmisión de enfermedades entre animales, teniendo a su vez presente la necesidad del desarrollo armónico de la economía ganadera aragonesa.

Para ello, se señalan criterios de aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas en actividades e instalaciones ganaderas, en especial, los relativos a emplazamientos y condiciones higiénico-sanitarias, que tienen distinto alcance en cada una de las administraciones Públicas a las que se dirige la norma: la autonómica y la municipal.

Las Comisiones Provinciales de Medio Ambiente, en el ejercicio de sus competencias en la materia, aplicarán los criterios aquí previstos con carácter supletorio, en ausencia de regulación municipal.

Con un absoluto respeto al principio de autonomía municipal consagrado tanto en la Constitución Española como en la legislación de Régimen Local vigentes, el valor de los citados criterios respecto a los Ayuntamientos es meramente orientativo. Los Ayuntamientos que lo deseen, podrán recogerlos en sus Ordenanzas y Planes urbanísticos.

Por todo ello, y previo informe de la Asesoría Jurídica de la Diputación General de Aragón, por los Departamentos de Agricultura, Ganadería y Montes; de Sanidad, Bienestar Social, y Trabajo; y de Urbanismo, Obras Públicas y Transportes, se ha dispuesto:

Primero.

Aprobar la siguiente Instrucción por la que se establecen criterios para la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas en actividades e instalaciones ganaderas, y que se publica a continuación.

Segundo. Disposición Derogatoria.

Quedan derogadas las instrucciones de la Diputación General de Aragón, de fecha 9 de enero de 1980 (BOA de 12 de febrero).

Dada en Zaragoza, a 8 de abril de 1987

El Consejero de Urbanismo, Obras Públicas y Transportes,
Amador Ortiz Menárguez.

Instrucción por la que se señalan criterios para la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre de 1961 en Actividades, Instalaciones y Explotaciones Ganaderas

1.- Los diversos medio y modos constitutivos del régimen de intervención administrativa aplicables a las actividades, instalaciones y explotaciones ganaderas que se desarrollan en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Aragón se acomodarán a lo previsto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres y Peligrosas, de 30 de noviembre de 1961 y otras disposiciones estatales aplicables, así como el Decreto 105/1984, de 17 de diciembre, de la Diputación General de Aragón por el que se crean y regulan las Comisiones Provinciales de Medio Ambiente ("Boletín Oficial de Aragón" de 28 de diciembre); Decreto 109/1986, de 14 de noviembre, de la Diputación General de Aragón por el que se regula la intervención en materia de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas (BOA de 24 de noviembre de 1986), y normas complementarias.

En la presente Instrucción se señalan criterios para aplicación de Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas que tendrán valor orientativo respecto a la Administración Local, y que serán aplicados supletoriamente, en ausencia de Ordenanzas Municipales, por la Comunidad Autónoma de Aragón, a través de las Comisiones Provinciales de Medio Ambiente en el ejercicio de sus competencias.

Tales criterios son los que se detallan en los puntos siguientes:

2. Normas de tramitación.

2.1. a) La tramitación de los expedientes para la concesión de licencias municipales, se ajustarán a lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre de 1986, de la Diputación General de Aragón (BOA n.º 117, de 24 de noviembre de 1986), y Ordenes del Departamento de Urbanismo, Obras Públicas y Transportes que los desarrollan (BOA n.º 125, de 12 de diciembre de 1986).

2.1. b) En la memoria descriptiva a que se refiere el n.º 3 de la Orden de 28 de noviembre de 1986 del Departamento de Urbanismo, Obras Públicas y Transportes sobre documentación que acompaña a la solicitud de licencia para el ejercicio de actividades sometidas al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas ("Boletín Oficial de Aragón n.º 125", de 12 de diciembre de 1986), deberán desarrollarse especialmente los siguientes datos: los cálculos constructivos, descripción de materiales; número de animales de la explotación, sus aptitudes zootécnicas y los sistemas de explotación; cálculo de las dimensiones y características constructivas de los sistemas de eliminación de residuos y, en su caso, de cadáveres; instalaciones de tratamiento de aguas residuales y su destino final, y las demás construcciones correctoras de posible contaminación del medio ambiente. También se hará constar si existen otras granjas e instalaciones alimentarias, con expresión de las distancias a ellas.

2.2. a) En ningún caso podrán concederse licencias provisionales mientras la actividad no esté calificada (art. 33.2 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de noviembre de 1961).

2.2. b) La licencia de obras no podrá expedirse hasta que la de actividad no haya sido concedida, y mientras el peticionario no acredite estar en posesión de las autorizaciones que hayan de ser otorgadas por otros Organismos.

2.2. c) Antes de comenzar el ejercicio de la actividad, se girará visita de comprobación, como disponen los artículos 34 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, 8 y 9 del Decreto 109/1986, de 14 de noviembre de la Diputación General de Aragón, y norma de desarrollo.

3. Normas de emplazamiento.

3.1. Las distancias mínimas a núcleos de población, en lo referente al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, se fijan:

- a) En función de la clase de explotación ganadera, tal como se define en el anexo I.
- b) En atención a las características del municipio, su número de habitantes, y el predominio en su economía de la actividad ganadera.

Estas distancias, al menos, serán las relacionadas en el cuadro del anexo II.

Las anteriores distancias no son de aplicación a las denominadas explotaciones domésticas, que no obstante habrán de cumplir las normas urbanísticas e higiénico-sanitarias que les sean de aplicación.

Se considera a tales efectos explotaciones domésticas aquellas que puedan existir en municipios en los que el carácter diseminado de las viviendas y el tipo de edificación no las hagan incompatibles con otros usos, siempre que la actividad se destine a cubrir únicamente el consumo de la casa. El número máximo de ganado será el previsto en el anexo III.

3.2. Para la fijación de distancias mínimas se tendrá en cuenta la franja de vientos dominantes, entendida como tal la comprendida en el sector definido por las direcciones +22'5.º sexagesimales, tomando como eje la dirección del viento dominante. Cuando no existan datos para determinar la dirección del viento dominante, la franja será definida por las direcciones NO/SE y O/E con centro en la granja.

Si el núcleo de población o zona urbanizable queda dentro del área definida anteriormente, las distancias fijadas en el anexo II se ampliarán en un 50% para las instalaciones de porcino, vacuno y équidos, y en un 20% para las relativas a las demás especies.

3.3. En los municipios que cuenten con alguna figura de planeamiento aprobada (Plan General, Normas Subsidiarias) o delimitación del suelo urbano, las distancias se medirán entre la línea que define el suelo urbanizable o urbano, según los casos y el punto más próximo de la instalación ganadera.

En los municipios sin planeamiento y hasta que se cuente con él, para evitar futuros condicionantes a su expansión las distancias mínimas se incrementarán en un 20% y se medirán desde el punto más cercano de la instalación al núcleo habitado más próximo.

Las Ordenanzas y normas urbanísticas municipales podrán establecer las distancias mínimas contempladas en la presente norma, o bien otras más restrictivas, en atención a las características del municipio.

3.4. En general se entenderán como distancias mínimas establecidas, las proyectadas sobre plano horizontal.

En los casos en los que las distancias sobre el perfil del terreno superen a las mediciones en planta en más de un 30% y existan barreras naturales o accidentes del terreno, que impidan la transmisión de efectos que determina el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, podrá autorizarse la medición realizada sobre el perfil del terreno a efectos de la consiguiente autorización.

3.5. En los casos en que la excesiva concentración ganadera pueda suponer un incremento de insalubridad o nocividad, las distancias mínimas deberán

aumentarse hasta garantizar debidamente la salud pública y evitar posibles propagaciones epizooticas.

3.6. Estas normas sobre distancias mínimas, no excluyen del cumplimiento de cuantas disposiciones legales vigentes afecten a la materia, como la distancias a vías públicas, ferrocarriles, cauces públicos, acequias, etc.

4. Normas higiénico-sanitarias.

Las instalaciones ganaderas, en función de sus especies, tipo de explotación y sistema de producción, deberán cumplir la normativa higiénico sanitaria específica que les sea de aplicación.

Las condiciones mínimas comunes a toda instalación serán las siguientes:

A) Pequeñas explotaciones y explotaciones industriales:

1.º. Los suelos de todas las dependencias, cubiertas como descubiertas (parques, solarium, etc.) serán impermeables.

2.º. Todas las dependencias estarán dotadas de agua corriente para posibilitar su limpieza.

3.º. Los suelos tendrán la inclinación suficiente para que el agua y sus arrastres resbalen con facilidad.

4.º. Las aguas residuales se recogerán en una red de canales.

5.º. En el expediente se incluirá proyecto técnico del sistema de eliminación de aguas residuales señalando las distancias a cauces superficiales y subterráneos, así como a las redes generales de abastecimiento.

En el proyecto se especificará el destino final del afluente y su punto de vertido.

6.º. En el caso de que el sistema de tratamiento elegido sea la fosa de purines, su capacidad mínima será la suficiente para recoger las aguas residuales que se produzcan durante 30 días de actividad, siendo recomendable aumentar la capacidad hasta 90 días en previsión de los periodos en que no puedan evacuarse residuos en los campos cuando los lodos se usen a tal fin. Las fosas estarán cubiertas y contarán con respiradero. La evacuación, en verano, será nocturna.

Para el cálculo de la capacidad de los sistemas de eliminación, con carácter orientativo, se señalan los siguientes parámetros:

Para eliminación en fosas de purines:

- Cerda de vientre,	1,00 metros cúbicos/1 mes.
- Vacuno,	1,50 metros cúbicos/1 mes.

Para estiércoles:

- Cerda de vientre,	3,00 metros cúbicos/6 meses.
- Vacuno,	6,00 metros cúbicos/6 meses.
- Ovino y caprino,	1,00 metros cúbicos/1 mes.
- Aviar y cunícola,	0,10 metros cúbicos/1 mes.

7.º. La utilización de purines como fertilizante será posible siempre que exista tratamiento previo para reducir su poder de fermentación y los inconvenientes sanitarios de su uso. Así, será el líquido que fluye de las fosas (efluente) o lodos residuales lo que se utilice como fertilizante por esparcimiento en el suelo agrícola. En su aplicación, se deberá de tener en cuenta las necesidades de nutrición de las plantas, y habrá de evitarse todo posible perjuicio de la calidad del suelo y aguas, sean superficiales o subterráneas.

El líquido efluente o lodos residuales pueden, a tal efecto, ser recogidos en un depósito adicional y de éste, transportados y esparcidos.

8.º. Si las aguas residuales producidas no van a ser utilizadas en agricultura, siendo vertidas a la red general, deberán someterse a depuración previa. La conducción al punto de vertido será en sistema cerrado e impermeable.

9.º. Las aguas residuales que contengan insecticidas, detergentes no biodegradables o antisépticos que puedan dañar el funcionamiento del sistema de depuración previsto, deberán ser tratados de forma independiente.

10.º. Toda granja contará con estercolero impermeable y protegido de insectos y roedores.

Su proyecto irá en el expediente y se expresará distancia, en metros, a cauces superficiales o subterráneos, y a las redes generales de abastecimiento.

11.º. La limpieza de la granja será continuada para evitar malos olores en las proximidades.

12.º. Toda granja tendrá previsto el sistema de eliminación de cadáveres, guardando las condiciones de salubridad, exigida por la legislación específica aplicable. En el expediente se justificará el sistema propuesto.

13.º. Todos los huecos al exterior se cubrirán con red de malla no superior a 3 mm para defensa contra insectos.

14.º. En el expediente constarán los planos y proyectos de los elementos sanitarios.

15.º. En las granjas con volumen de aguas pequeño u ocasional con especies avícolas, cunícolas y ovinas, las aguas residuales, sin antisépticos pueden ser conducidas al estercolero.

16.º. Las explotaciones ganaderas de porcino se situarán a distancia superiores a los 100 metros de cauce público o canal, y a 50 metros al menos, de acequias o desagües de riego.

17.º. En atención al emplazamiento de la actividad y la dirección de los vientos, la Comisión Provincial del Medio Ambiente podrá imponer como medida correctora complementaria, el vallado con seto vivo o arbolado equivalente de todo o parte del perímetro de la instalación.

B) Explotaciones familiares:

Como condiciones mínimas se establecen las siguientes:

1.º. El local debe estar en perfectas condiciones de limpieza que se efectuará diariamente.

2.º. El local debe tener zócalos impermeables -a base de cemento o materiales similares-, las adecuadas dimensiones, ventanas orientadas de tal forma que los posibles olores no molesten a los vecinos.

3.º. El estiércol, cuando se extraiga del recinto, habrá de ser transportado en las debidas condiciones, garantizando su estanqueidad, y depositado en lugar adecuado y alejado de la población.

4.º. El recinto de desinfectará y desodorizará con frecuencia precisa, en función del tipo de ganado de que se trate, para evitar olores y otros efectos molestos para los vecinos.

5.º. Los Ayuntamientos, además de los señalado en el apartado anterior, podrán establecer en sus Ordenanzas otras normas específicas de control e inspección sanitaria de las explotaciones ganaderas.

6.º. Los criterios expuestos sirven de orientación en todo trabajo de planeamiento urbanístico, siendo aconsejable determinar, cuando proceda, el suelo apto para instalar las referidas actividades ganaderas.

CLASIFICACION DE INSTALACIONES GANADERAS (N.º CABEZAS)

Especie	Pequeña Explotación	Explotación Industrial
Ovino y caprino	Hasta 100	Más de 100
Vacuno		
-Vacas	Hasta 10	Más de 10
-Terberos	Hasta 30	Más de 30
Porcino		
-Reproductoras	Hasta 10	Más de 10
-Cebo	Hasta 50	Más de 50
Conejos		
-Reproductoras	Hasta 30	Más de 30
Aves		
-Puesta	Hasta 50	Más de 50
-Carne	Hasta 200	Más de 200

**CUADRO DE DISTANCIAS MINIMAS DE LAS INSTALACIONES
GANADERAS A NUCLEOS URBANOS**

NUCLEOS EMINENTEMENTE AGRICOLAS Y GANADEROS

Especie	Pequeña Explotación	Explotación Industrial
Ovino-Caprino	100	200
Vacuno	200	300
Equidos	200	300
Porcino	250	400
Aves	125	250
Conejos	100	200
A. Peletería	100	200
Colmenas	1000	1000
Perros	1000	1000

NUCLEOS DE MAS DE 5.000 HABITANTES DE DERECHO

Especie	Pequeña Explotación	Explotación Industrial
Ovino-Caprino	150	300
Vacuno	300	450
Equidos	300	450
Porcino	375	600
Aves	175	375
Conejos	150	300
A. Peletería	150	300
Colmenas	1.000	1.000
Perros	1.000	1.000

En las explotaciones mixtas las distancias mínimas se fijarán en función de la especie más restrictiva.

TITULO V

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN EL SUELO URBANO

CAPITULO PRELIMINAR

Art. 5.0.1 DEFINICION

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

Art. 5.0.2 APLICACIÓN

1.- Las condiciones particulares de las zonas son de aplicación en las diferentes clases de obras, según quede establecido para cada una de ellas.

2.- Las condiciones particulares que establecen los usos incompatibles, no son de aplicación a los usos tolerados que, sin embargo, no podrán sustituir su actividad salvo por otra comprendida entre los usos característicos o compatibles en cada zona.

Art. 5.0.3 CLASES DE AREAS

A los efectos de la aplicación diferenciada de los parámetros y condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno, el PGOU distingue en el suelo urbano dos clases de áreas:

a) Areas de Ordenación, en las que con la regulación contenida en este Plan pueda culminarse el proceso urbanístico.

b) Areas remitidas a planeamiento ulterior (UA), en las que el PGOU interpone entre sus determinaciones y la edificación algún instrumento para su desarrollo.

Art. 5.0.4 DIVISION DE LAS AREAS

En función de los objetivos diferentes que el PGOU persigue en cada lugar y de su uso característico el suelo urbano se ha dividido en seis zonas de la forma siguiente:

- Zona 1: CASCO ANTIGUO.
- Zona 2: RESIDENCIAL INTENSIVA.
- Zona 3: RESIDENCIAL SEMIINTENSIVA.
- Zona 4: INDUSTRIAL.
- Zona 5: DOTACIONAL.
- Zona 6: COMERCIAL.

CAPITULO PRIMERO

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 1:

CASCO ANTIGUO

Art. 5.1.1 AMBITO Y CARACTERISTICAS

1.- Pertenecen al ámbito de esta Zona las áreas señaladas en los planos de ordenación n.º 3.1. y 3.2.

2.- La edificación corresponde a la tipología de edificación generalmente unifamiliar entre medianeras, formando manzana cerrada. Caso de ser la longitud de fachada superior a la usualmente necesaria para la ejecución de una vivienda unifamiliar, se podrá permitir la ocupación de sólo una parte de la longitud citada siempre que se cumplan las siguientes condiciones a criterio del Ayuntamiento:

a) El lindero frontal no ocupado tendrá cuanto menos una dimensión igual o mayor a la determinada en el artículo 5.1.4.3, apartado b).

b) El tratamiento de este lindero frontal no ocupado deberá proponerse al Ayuntamiento a modo de falsa fachada y cuyo diseño aprobarán los Servicios Técnicos Municipales.

c) No se permitirá la apertura de huecos de ningún tipo hacia la parte de la parcela no edificada al menos en una profundidad respecto de la alineación definida en el Plan General de seis (6) metros.

d) El resto de la parcela edificable y no ocupada, descontados los patios de parcela y de manzana precisos según Normas, no tendrá una superficie inferior a noventa (90) metros cuadrados, lo que deberá justificarse en un plano redactado al efecto.

A solicitud del interesado y demostrado suficientemente el cumplimiento de las condiciones citadas, el Ayuntamiento podrá aceptar la solución propuesta.

3.- Su uso característico es el residencial.

4.- El objetivo que persigue el Plan General en esta zona es la conservación ambiental de su carácter rural.

Art. 5.1.2 OBRAS ADMITIDAS

1.- Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación, reguladas en los artículos 1.3.6. a 1.3.8.

2.- Podrán ejecutarse obras de ampliación y sustitución en las edificaciones, hasta alcanzar las condiciones que se establecen para las de nueva planta.

3.- En los edificios catalogados, solamente se admitirán las obras descritas en los artículos 6.1.4. y 6.1.5.

SECCION 1.ª

CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACION

Art. 5.1.3 PARCELA MINIMA

Se entiende por parcela mínima, aquella que es capaz de acoger en planta, cumpliendo las restantes condiciones particulares, una vivienda que cumpla el

programa y superficie establecido para la vivienda mínima, en el artículo 2.2.10. apartado 1.

Art. 5.1.4 CONDICIONES DE LA PARCELA

1.- Se respeta la parcelación actual, salvo afecciones.

2.- Para modificarla será preciso Licencia de Parcelación.

3.- A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) La superficie de parcela sea igual o superior a noventa (90) metros cuadrados.

b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual que cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

c) La forma de la parcela será preferentemente rectangular, permitiendo la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

Art. 5.1.5 POSICION RESPECTO A LA ALINEACION EXTERIOR

La línea de edificación coincidirá con la alineación exterior, no permitiéndose retranqueos ni avances en la planta baja.

Art. 5.1.6 FONDO EDIFICABLE

Se establece un fondo máximo de dieciocho (18) metros en plantas alzadas.

Art. 5.1.7 OCUPACION

El coeficiente de ocupación máxima es del cien por cien (100%) de la parcela edificable, con la limitación del artículo 5.1.6., salvo en Planta Baja.

Art. 5.1.8 EDIFICABILIDAD

La superficie edificable será función de la ocupación de parcela y de la altura de la edificación.

Art. 5.1.9 ALTURA DE LA EDIFICACION

Se establece para la totalidad de la zona del Casco Antiguo un número de plantas máximo de edificación de Planta Baja y dos plantas alzadas (PB + 2) y 9,50 m. de altura máxima.

Se permite la construcción de entrecubiertas según quedan definidas en el artículo 3.1.56, con las siguientes condiciones:

a) La pendiente máxima del plano de cubierta será del cincuenta por ciento (50%).

b) La arista de encuentro entre los planos exteriores de fachada y cubierta no podrá superar la altura de sesenta (60) cm a partir de la altura máxima permitida.

c) Cuando la entrecubierta se destine a piezas habitables se cumplirán las condiciones generales de iluminación y ventilación según el artículo 3.2.13, disponiéndose los huecos necesarios en el plano de cubierta.

d) Por encima del plano de cubierta sólo se permiten la construcción de chimeneas, instalación de antenas e instalación de paneles de captación de energía solar, que deberán integrarse en lo posible en la cubierta del edificio.

Art. 5.1.10 ALTURA DE PISOS

La planta baja tendrá una altura mínima de trescientos (300) cm, medidos entre la rasante de la acera y la cara baja del primer forjado.

Cuando el uso al que se destine sea el de vivienda, se someterá a las alturas previstas en el gráfico n.º 15. Las plantas superiores tendrán una altura mínima de doscientos ochenta (280) cm, medidos según el artículo 3.1.53.

Art. 5.1.11 PATIOS DE PARCELA CERRADOS

Los patios de parcela cerrados se regirán por lo dispuesto en el artículo 3.2.18, apartado d).

Art. 5.1.12 SALIENTES Y VUELOS

1.- Balcones, balconadas y miradores: el saliente máximo de ellos será el que figura en el cuadro siguiente en función de la anchura de la calle:

Anchura de la calle (metros)	Saliente (metros)
Menos de 10,00	0,00
Desde 10,00 en adelante	0,50

2.- Cornisas y aleros: El saliente máximo de cornisas y de aleros será el que figura en el cuadro siguiente en función de la anchura de la calle.

Anchura de la calle (metros)	Saliente cornisa o alero (metros)
Menos de 10,00	0,40
Desde 10,00 en adelante	0,60

Art. 5.1.13 ESTACIONAMIENTOS

Se dispondrán las plazas de aparcamiento que señala el título II para los usos compatibles en la Zona.

El Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de tal obligación cuando las condiciones del solar y ancho de las calles de acceso no lo permitan.

Art. 5.1.14 CRITERIOS DE COMPOSICION DE LAS FACHADAS EXTERIORES

1.- Las fachadas exteriores tendrán, en su composición, las siguientes características:

- Dispondrán en su remate de cornisa o alero, con un canto no superior al grosor del forjado de cubierta.
- Contarán con huecos de eje vertical dominante que formarán balcones, miradores o balconadas cuando quede justificado en el entorno. Las barandillas de protección serán de cerrajería o balaustre y tendrán dominante compositiva vertical formando dibujos al modo de los históricos en la zona.
- No se alterará el orden y proporción común en los edificios del entorno.
- La cubierta se resolverá con las aguas y materiales tradicionales, desechándose soluciones de cubierta horizontal.

2.- En función del entorno se plantearán materiales de acabado de fachada acordes con el mismo, quedando expresamente prohibidos los que no sean pinturas sobre enfoscados o similares, ladrillos a cara vista del denominado manual de 3-5 cm, piedra natural en sillares o chapados de formas rectangulares y dimensión corta no inferior a 30 cm. Para la aceptación por parte del Ayuntamiento de cualquiera de los materiales propuestos se adjuntarán al proyecto fotografías en color del entorno, tanto frontal como colindante, con la suficiente longitud de

calle que permita emitir el correspondiente informe. Los materiales expresamente citados como permitidos deberán así mismo quedar definidos en cuanto a colorido y textura.

3.- No se utilizarán carpinterías con acabados de brillo metálico.

Art. 5.1.15 TRATAMIENTO DE LAS PLANTAS BAJAS

1.- En la edificación existente se favorecerán las reformas en plantas bajas y locales comerciales para ajustarlas a la composición del resto de la fachada y la antigua estructura y composición que hubieran sido alterados por otras intervenciones. A tales efectos se someterán a las siguientes determinaciones:

a) Se prohibirán las reformas que no se ajusten en composición y materiales a las características ambientales y arquitectónicas del propio edificio.

b) En las fachadas exteriores se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios, excepto en los huecos comerciales de planta baja, dentro de los que se podrán insertar anuncios y letreros.

c) La solución de diseño de la portada contemplará la totalidad de la fachada del edificio.

Art. 5.1.16 CONTROL MUNICIPAL

El Ayuntamiento podrá denegar Licencia de Obras a los Proyectos que no se ajusten en su composición y materiales, a las características ambientales y arquitectónicas del entorno.

SECCION 2.^a

COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACION DE LOS USOS NO CARACTERISTICOS

Art. 5.1.17 USOS COMPATIBLES

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes (referencia al artículo 2.1.18.).

1.- RESIDENCIAL:

a) Vivienda unifamiliar: Se admite la residencia comunitaria en las siguientes condiciones:

- En situación a): hasta diez (10) camas y doscientos (200) metros cuadrados de superficie.

- En situación b): hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie.

- En situación c): en calles de ancho inferior a siete (7) metros, hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie; y en calles de ancho igual o superior a siete (7) metros, sin limitación.

2.- INDUSTRIAL:

a) Talleres artesanos: se admite en las situaciones a) y b), con las condiciones que señala el apartado 2 del artículo 2.2.18.

b) Pequeña industria: se admite en la situación b), con las condiciones que señala el apartado 2 del artículo 2.2.19.

c) Almacenes: se admiten en las siguientes condiciones:

- En situación a): en calles de ancho inferior a siete (7) metros, con una superficie de ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

- En situación b): en calles de ancho igual o superior a siete (7) metros, con una superficie máxima de trescientos (300) metros cuadrados.

d) Estacionamientos; se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano o sótanos, o en la parte de solar no ocupada por la edificación.

e) Garajes: se admiten los garajes en las siguientes condiciones:

- En situación b): para un máximo de cincuenta (50) plazas, en calles de ancho igual o superior a siete (7) metros.

- En situación c): para un máximo de cien (100) plazas en calles de ancho igual o superior a siete (7) metros.

-

3.- SERVICIO TERCIARIOS:

a) Hospedaje: se admite el hospedaje con las mismas condiciones que las señaladas para la residencia comunitaria.

b) Comercio: se admite el uso de comercio en las siguientes condiciones:

- Local comercial: en situación a) con superficie máxima de cincuenta (50) metros cuadrados; en situación b) en planta semisótano, baja y entre planta.

- Agrupación comercial: en situación b) en planta semisótano, baja y entreplanta.

- Edificio comercial: en situación c), en calles de ancho igual o superior a siete (7) metros. Sólo se admite el uso comercial en la planta de sótano primero, cuando forme parte del local del mismo uso de planta baja, con acceso por ésta, y que además que estén comunicadas por huecos y escaleras.

c) Oficinas: Se admite el uso de oficinas en las siguientes condiciones:

- Oficinas profesionales: en situación a).

- Servicios de la Administración y oficinas privadas: en situación b) en plantas semisótanos ,baja y primera.

- Edificio de oficinas: en situación c), en calles de ancho igual o superior a siete (7) metros.

d) Salas de reunión: se admiten salas de reunión en las siguientes condiciones:

- En situación a): con superficie máxima de doscientos (200) metros cuadrados.

- En situación b): con superficie máxima de quinientos (500) metros cuadrados.

- En situación c): sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

4.- DOTACIONAL:

a) Equipamiento: se admiten los equipamientos en las mismas condiciones fijadas para las salas de reunión.

b) Servicios urbanos: se admiten siempre en situación c).

c) Servicios infraestructurales: se admiten siempre en situación c).

5.- NORMA GENERAL.

Los edificios destinados exclusivamente a usos compatibles distintos a los característicos o dominantes de esta zonificación se regirán por las condiciones de edificación correspondientes a la Zona 5 de uso dotacional en todos sus artículos.

CAPITULO SEGUNDO

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 2:

RESIDENCIAL INTENSIVA

Art. 5.2.1 AMBITO Y CARACTERISTICAS

1.- Pertenecen al ámbito de esta Zona las áreas delimitadas en los planos ordenación 3.1. y 3.2.

2.- La edificación corresponde a la tipología de edificación entre medianeras, formando manzana cerrada. Caso de ser la longitud de fachada superior a la usualmente necesaria para la ejecución de la tipología pretendida se podrá solicitar exención del art. 5.2.6, punto 1, siempre que se cumplan las siguientes condiciones a criterio del Ayuntamiento:

a) El lindero frontal no ocupado tendrá cuanto menos una dimensión igual o mayor a la determinada en el art. 5.2.4.3, apartado b).

b) El tratamiento de este lindero frontal no ocupado deberá proponerse al Ayuntamiento a modo de falsa fachada y cuyo diseño aprobarán los Servicios Técnicos Municipales.

c) No se permitirá la apertura de huecos de ningún tipo hacia la parte de la parcela no edificada al menos en una profundidad respecto de la alineación definida en el Plan General de seis (6) metros.

d) El resto de la parcela edificable y no ocupada, descontados los patios de parcela y de manzana precisos según normas, no tendrá una superficie inferior a noventa (90) metros cuadrados, lo que deberá justificarse en un plano redactado al efecto.

A solicitud del interesado y demostrado suficientemente el cumplimiento de las condiciones citadas, el Ayuntamiento podrá aceptar la solución propuesta.

3.- Su uso característico es el residencial.

Art. 5.2.2 OBRAS ADMITIDAS

1.- Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación, reguladas en los artículos 1.3.6. a 1.3.8.

2.- Podrán ejecutarse obras de ampliación y sustitución en las edificaciones, hasta alcanzar las condiciones que se establecen para las obras de nueva planta.

SECCION 1.ª

CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACION

Art. 5.2.3 PARCELA MINIMA

- La superficie de parcela será igual o superior a noventa (90) metros cuadrados.

- El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual que seiscientos (600) centímetros.

- El fondo medio mínimo será igual o superior a cuatrocientos (400) centímetros.

Art. 5.2.4 CONDICIONES DE LA PARCELA

1.- Se respeta la parcelación actual, salvo afecciones.

2.- Para modificarla será preciso Licencia de Parcelación .

3.- A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie de parcela será igual o superior a noventa (90) metros cuadrados.
- b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual que seiscientos (600) centímetros.
- c) La forma de la parcela será preferentemente rectangular, permitiendo la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a seiscientos (600) centímetros.

Art. 5.2.5 SEPARACION A LOS LINDEROS

1.- Si el destino del edificio lo hace necesario, o razones derivadas de las características de la edificación colindante o de la propia organización del edificio así lo aconsejan, se tolera separarse de los linderos laterales.

En este caso el ancho mínimo de la separación será de trescientos cincuenta (350) centímetros, pudiendo recaer huecos de ventilación sobre ella, si su ancho cumple las condiciones establecidas para patios de parcela cerrados en el artículo 3.2.18. y no cabiendo su ocupación con construcciones en planta baja. En este supuesto corresponderá al propietario de la nueva edificación garantizar el correcto tratamiento de las medianerías que pudieran existir en los edificios colindantes. Será así mismo obligación la presentación junto con el proyecto de edificación de una solución de tratamiento de la zona de alineación exterior no ocupada por la edificación a modo de falsa fachada.

2.- La edificación podrá adosarse al lindero trasero en plantas alzadas cumpliéndose las condiciones de Fondo Edificable y Ocupación reguladas más adelante.

En este caso, la edificación deberá resolver su organización interior sin que existan piezas habitables que recaigan en la fachada posterior, en cuyo caso deberá dejarse patio de parcela, con las dimensiones mínimas reguladas en el artículo 3.2.18. Se eximirá del cumplimiento de esta norma caso de presentarse escritura de mancomunación de patio debidamente registrada. Junto con la escritura se presentará plano del patio mancomunado, que igualmente deberá cumplir con las condiciones del art. 3.2.18.

Art. 5.2.6 POSICION RESPECTO A LA ALINEACION EXTERIOR

1.- La edificación deberá construirse con la línea de fachada sobre la alineación exterior, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente.

2.- La línea de fachada podrá separarse respecto a la alineación exterior en actuaciones por manzanas o en construcciones que afecten a más del cincuenta por ciento (50%) del perímetro de la misma.

3.- En el caso del apartado anterior, corresponderá al propietario de la nueva edificación garantizar el correcto tratamiento de las medianerías que pudieran crearse en la edificación colindante.

Art. 5.2.7 FONDO EDIFICABLE

1.- Se establece un fondo edificable máximo de doce (12) metros en las plantas alzadas.

2.- Este valor podrá superarse, respetando siempre la distancia a testero, que no será en ningún punto inferior a tres (3) metros caso de que se abran huecos de ventilación, por cuerpos volados abiertos, en cuyo caso la medición de la separación a lindero se hará desde el límite del cuerpo volado. El saliente del vuelo no podrá rebasar la dimensión de un (1) metro.

3.- El fondo edificable en la planta baja y plantas bajo rasante podrá ser el total del solar.

Art. 5.2.8 CONDICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA POR LA EDIFICACION

1.- El área de movimiento viene determinada por la alineación exterior, los linderos laterales y la línea de fondo edificable.

2.- La planta baja y las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.

3.- En parcelas con frente a calles opuestas, el fondo edificable máximo correspondiente a cada vía, cumplirá las condiciones del artículo anterior. Este fondo tan sólo podrá superarse con el núcleo de comunicación vertical común para los dos cuerpos de edificación.

En todo caso, las dimensiones del espacio libre interior, cumplirán las condiciones establecidas para los patios cerrados de parcela en el artículo 3.2.18. Caso de que el proyecto presentado ocupe sólo uno de los frentes de parcela deberá presentarse estudio de detalle de Ordenación de Volúmenes de la totalidad de la parcela, que cumpla con todas las normas de la zona Intensiva.

Art. 5.2.9 CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

1.- La superficie edificable de la parcela viene definida por el resultado de multiplicar la altura, el número de plantas que le corresponda, señaladas en los planos de Ordenación números 3.1. y 3.2., por la superficie de parcela comprendida dentro del polígono definido por la alineación exterior pública, los linderos laterales y el fondo máximo edificable en cada planta.

2.- Si la parcela tiene alineaciones exteriores a calles opuestas, su aprovechamiento será el resultado de realizar la operación indicada en el apartado anterior, respecto a ambas alineaciones. Cuando por las condiciones de forma de la parcela se superpongan ambas poligonales, se computaría una única vez el espacio común.

3.- En parcelas de esquina se tomará a efectos de cálculo de la superficie edificable, la comprendida en el polígono definido por las alineaciones exteriores, y el fondo máximo edificable en cada planta.

Art. 5.2.10 ALTURA DE LA EDIFICACION

La altura de la edificación en plantas, se fija en los Planos de Ordenación números 3.1. y 3.2., y corresponde a las alturas a cornisa que se fijan a continuación:

ALTURA REGULADORA MAXIMA (ARM)	N.º MAXIMO DE PLANTAS
7,00	PB+ 1
10,00	PB+ 2
13,00	PB+ 3
16,00	PB+ 4

Se permite la utilización de la entrecubierta para trasteros cumpliendo las condiciones de ventilación e iluminación del artículo 3.2.13, disponiéndose los huecos en el plano de cubierta, así mismo deberá cumplir el apartado a) del artículo 3.1.52.

Queda permitido el uso de vivienda en planta abuhardillada que no tenga el concepto de entrecubierta, siempre y cuando la ventilación se produzca bien en

el propio plano de cubierta bien en el plano de fachada, quedando expresamente prohibidas las mansardas. Es decir, en esta zonificación el uso de vivienda en la planta de entrecubierta se contabiliza como una planta más, no pudiendo superarse con ella el número máximo establecido. Este concepto se establece exclusivamente en esta zonificación, no siendo de aplicación en las restantes de uso residencial.

Art. 5.2.11 ALTURA DE PISOS

La altura mínima de pisos será:

- Planta baja: trescientos cincuenta (350) centímetros, contados desde la rasante de calle a la cara inferior del forjado de techo de planta baja. Esta altura podrá reducirse a doscientos cincuenta (250) centímetros si el uso a que se destina es exclusivamente el de garaje.
- Plantas alzadas: doscientos ochenta (280) centímetros, medidos según el artículo 3.1.53.

Art. 5.2.12 CONDICIONES HIGIENICAS

- 1.- Excepto en viviendas o locales de esquina y en los supuestos contemplados en los artículos 5.2.5., apartado 2, y 5.2.8., apartado 3, se prohíbe la ventilación de piezas habitables a patios de parcelas cerrados.
- 2.- Podrán realizarse patios ingleses dentro de retranqueo si el edificio no se sitúa en la línea de calle, o en fachada no visible desde la vía pública.

Art. 5.2.13 CONDICIONES DE ESTETICA

- 1.- Balcones, balconadas y miradores: el saliente máximo de ellos será el que figura en el cuadro siguiente en función de la anchura de la calle.
- 2.- Terrazas y cuerpos volados cerrados: el saliente máximo de ellos será el que figura en el cuadro siguiente en función de la anchura de la calle.

ANCHO CALLE	BALCONES BALCONADAS Y MIRADORES	TERRAZAS Y CUERPOS VOLADOS CERRADOS
De 10 a 15 metros	0,50	0,50
De 15 metros en adelante	0,80	0,80

- 3.- La altura libre mínima entre la altura inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera, será de trescientos cincuenta (350) centímetros.
- 4.- Cornisas y aleros: el saliente máximo de cornisas y aleros podrá superar en veinte (20) centímetros al saliente máximo permitido.
- 5.- Los cuerpos cerrados volados, ocuparán como máximo el volumen dado por la fórmula siguiente:

$$Vv \text{ max.} = \frac{Sf \times v}{2}$$

Vv max.: volumen volado máximo.
 Sf: superficie de fachada en plantas alzadas.
 V: saliente máximo permitido.

En caso de edificios con fachada a dos o más calles, será de aplicación en cada una de las fachadas independientemente.

6.- En todos los casos de salientes y vuelos, éstos deberán retirarse del extremo de la fachada una distancia igual al saliente del vuelo, con un mínimo de sesenta (60) centímetros.

7.- La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño se deberán ajustar a las características ambientales y arquitectónicas del entorno.

Art. 5.2.14 ESTACIONAMIENTOS

Se dispondrán las plazas de aparcamiento que señala el título II para los usos compatibles en la Zona.

El Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de tal obligación, cuando las condiciones del solar y ancho de las calles de acceso no lo permitan.

SECCION 2.ª COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACION DE LOS USOS NO CARACTERISTICOS

Art. 5.2.15 USOS COMPATIBLES

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

1.- RESIDENCIAL:

a) Se admite la vivienda en planta baja en aquellos edificios de altura máxima permitida baja + 2 plantas, situados en calles cuya anchura sea igual o mayor a la altura máxima reguladora del edificio frontal. Si el edificio da frente a dos calles, de las cuales una de ellas cumple con la condición citada, se podrá permitir dicha vivienda en planta baja, aunque con apertura de huecos de ventilación de todas las piezas habitables a la calle de ancho bastante.

b) Vivienda unifamiliar: se admite la vivienda unifamiliar, que se adapte a la tipología de edificación entre medianeras.

c) Residencia comunitaria: se admite la residencia comunitaria en las siguientes condiciones, referidas al artículo 2.1.18.

- En situación a): hasta diez (10) camas y doscientos (200) metros cuadrados de superficie.

- En situación b): hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie.

- En situación c): Sin limitación.

2.- INDUSTRIAL:

a) Talleres artesanos. se admite en las situaciones a) y b), con las condiciones que señala el apartado 2 del artículo 2.2.18.

b) Pequeña industria: se admite en la situación b), con las condiciones que señala el apartado 2 del artículo 2.2.19.

c) Almacenes: se admiten en situación b) con una superficie máxima de trescientos (300) metros cuadrados.

d) Agencias de transporte : se admiten en situación b), siempre que su emplazamiento no ocasionen problemas de tráfico, a juicio del Ayuntamiento.

e) Talleres de reparación de vehículos: se admiten en situación b), con las mismas condiciones que las agencias de transporte.

f) Estacionamientos: se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano o sótanos, o en la parte del solar no ocupada por la edificación.

g) Garajes: se admiten los garajes en las siguientes condiciones:

- En situación b) para un máximo de cincuenta (50) plazas.
- En situación c) para un máximo de doscientas (200)plazas.

3.- SERVICIOS TERCIARIOS

a) Hospedaje: se admiten el hospedaje con las mismas condiciones que las señaladas para la Residencia Comunitaria.

b) Comercio: se admite el uso de comercio, en las siguientes condiciones:

- Local comercial: en situación a) con superficie máxima de cincuenta (50) metros cuadrados; en situación b) en entreplanta, baja, semisótano y en sótano, siendo necesario este último que el local tenga acceso directo desde la calle.
- Agrupación comercial: en situación b) en planta semisótano, baja y entreplanta.
- Edificio comercial: en situación c), sin limitación.

Sólo se admite el uso comercial en la planta de sótano primero, cuando forme parte del local del mismo uso de planta baja, con acceso por ésta, y que además ambas estén comunicadas por huecos y escaleras.

c) Oficinas : se admite el uso de oficinas en las siguientes condiciones:

- Oficinas profesionales: en situación a).
- Servicios de administración y oficinas privadas, en situación b) en plantas semisótano, baja y primera.
- Edificio de oficinas: en situación c), sin limitación.

d) Salas de reunión: se admiten las salas de reunión en las siguientes condiciones:

- En situación a), con superficie máxima de doscientos (200) metros cuadrados.
- En situación b), con superficie máxima de quinientos (500) metros cuadrados.
- En situación c), sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

4.- DOTACIONAL

a) Equipamiento: se admiten los equipamientos en las mismas condiciones fijadas para las salas de reunión.

b) Servicios urbanos: se admiten siempre en situación c)

c) Servicios infraestructurales: se admiten siempre en situación c).

5.- NORMA GENERAL.

Los edificios destinados exclusivamente a usos compatibles distintos a los característicos o dominantes de esta zonificación se regirán por las condiciones de edificación correspondientes a la Zona 5 de uso dotacional en todos sus artículos.

CAPITULO TERCERO

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 3:

RESIDENCIAL SEMIINTENSIVA

Art. 5.3.1 AMBITO Y CARACTERISTICAS

1.- Pertenecen al ámbito de esta Zona las áreas delimitadas en los planos de ordenación 3.1 y 3.2.

2.- Su tipología responde a la ordenación en edificios aislados o agrupados en que coexisten tipos edificatorios unifamiliares y colectivos, de baja densidad y con predominio de los espacios libres plantados, regulándose en función de las dimensiones de la parcela y de las características ambientales del conjunto. Los tipos de edificación del uso residencial son:

- Vivienda unifamiliar aislada o pareada.
- Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera, o con o espacios libres mancomunados.
- Vivienda colectiva con espacios libres mancomunados.

Art. 5.3.2 OBRAS ADMITIDAS

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación, contempladas en los artículos 1.3.6. a 1.3.8.

SECCION 1.ª

CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACION

Art. 5.3.3 CLASIFICACION EN GRADOS

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la Zona se distinguen dos grados, que corresponden a :

- Grado 1: Vivienda colectiva, vivienda unifamiliar aislada o pareada y vivienda unifamiliar agrupada o en hilera.
- Grado 2: Vivienda unifamiliar aislada o pareada y vivienda unifamiliar agrupada o en hilera.

Art. 5.3.4 CONDICIONES DE PARCELA

1.- Se respeta la parcelación actual, salvo afecciones, para la construcción de vivienda unifamiliar aislada o pareada.

2.- La parcela mínima para vivienda unifamiliar agrupada o en hilera y para vivienda colectiva será la que se fija en el punto siguiente para estas tipologías.

3.- A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) La superficie de parcela será igual o superior a:

b)

- Vivienda colectiva: mil (1.000) metros cuadrados.
- Vivienda unifamiliar aislada o pareada: quinientos (500) metros cuadrados.
- Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera: quinientos cincuenta (550) metros cuadrados.

b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual a:

- Vivienda colectiva: veinticinco (25) metros.
- Vivienda unifamiliar aislada o pareada: dieciséis (16) metros.
- Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera: dieciocho (18) metros.

c) La forma de la parcela será preferentemente rectangular, permitiendo la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a la longitud del lindero frontal, en cada caso.

Art. 5.3.5 POSICION DE LA EDIFICACION

Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán las separaciones a la alineación exterior, a la edificación colindante y a los linderos de parcela, que se regulan en los apartados que siguen.

La posición de la nueva edificación se define en relación a su altura de cornisa (H). Cuando la nueva edificación tenga cuerpos de distinta altura de cornisa se tomará como valor de la altura el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados con el lindero o plano de fachada, respecto al cual se mide la separación.

1.- Vivienda colectiva:

1.1.- Posición respecto de la alineación exterior:

a) La edificación guardará respecto de la alineación exterior, una separación igual o superior a la mitad de su altura (H/2), con un mínimo de cinco (5) metros, entre el plano de fachada de la nueva edificación y el límite de la parcela.

El espacio libre resultante del retranqueo podrá adscribirse a usos de jardín o aparcamiento en superficie.

b) La nueva edificación podrá situarse sobre la alineación exterior cuando la parcela correspondiente se encuentre en calles consolidadas al menos en sus dos terceras partes con edificaciones sobre dicha alineación, siendo necesaria además la autorización del Ayuntamiento para ejercer dicha exención.

1.2.- Posición respecto a la edificación colindante:

a) La nueva edificación se dispondrán de modo que sus planos de fachada guarden una separación igual o superior a su altura (H), respecto de los planos de fachada de los edificios existentes parcelas colindantes. Esta separación podrán reducirse en el modo y supuestos contemplados en el epígrafe b) del punto 1.3.

b) La nueva edificación respetará una separación al lindero igual o superior a la mitad de su altura (H/2), con un mínimo de cinco (5) metros.

c) La nueva edificación podrá adosarse a uno de los linderos de parcela cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.
- Que la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que una de las construcciones colindantes sea ya medianera.
- Cuando exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada o con un proyecto unitario.

En todos los casos la edificación respetará las separaciones mínimas a los restantes linderos.

1.3.- Separaciones entre edificios dentro de una misma parcela:

- a) Cuando en una parcela se proyecten edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus planos de fachada, igual o superior a la mayor de las altura de cornisa, con un mínimo de seis (6) metros.
- b) Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de su altura (H/3) con un mínimo de cuatro (4) metros, en los siguientes casos:

- Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.
- Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

2.- Vivienda unifamiliar aislada o pareada.

2.1.- Posición respecto de la alineación exterior:

- a) La edificación guardará respecto de la alineación exterior, una separación igual o superior a cinco (5) metros.

El espacio de retranqueo no edificado deberá destinarse a jardín o aparcamientos en superficie. No abrirán a él tendedores, salvo que sean cerrados. Podrán instalarse en dicha superficie pérgolas y elementos para sujeción de emparrados y enredaderas.

- b) La nueva edificación podrá situarse sobre la alineación exterior cuando la parcela correspondiente se encuentre en calles consolidadas al menos en sus dos terceras partes con edificaciones sobre dicha alineación, siendo necesaria además la autorización del Ayuntamiento para ejercer dicha exención.

2.2.- Separación a linderos:

- a) La separación de la línea de edificación de los linderos laterales será igual o superior a la mitad de su altura (H/2) con una dimensión mínima de tres (3) metros.

- b) La edificación podrá ser pareada, tal como se define en el artículo 3.1.57., debiendo cumplir las siguientes condiciones:

- Se realizará con soluciones de proyecto unitario o con acuerdo entre los propietarios.

En este último supuesto, el acuerdo deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, y será preceptiva la construcción simultánea o la constitución de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con un proyecto unitario.

- El tratamiento de la medianera común, en caso de quedar descubierta, será similar al de las fachadas.

- Se mantendrán las separaciones indicadas a los restantes linderos.

- c) En el supuesto de que la parcela no tenga las condiciones determinadas en el art. 5.3.4, punto 3, para vivienda unifamiliar aislada o pareada, podrá adosarse a uno de los linderos laterales cuando concurren alguna de las siguientes circunstancias:

- Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.
- Que la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que una de las construcciones colindantes sea ya medianera.

Deberán respetarse las separaciones mínimas a los restantes linderos.

El tratamiento de la medianera común, en caso de quedar descubierta, será similar al de las fachadas, no pudiendo quedar descubierta en una longitud superior al 30% del total de la medianería ocupada entre las dos parcelas.

3.- Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera.

3.1.- Posición respecto de la alineación exterior:

a) La edificación guardará, respecto de la alineación exterior, una separación igual o superior a cinco (5) metros.

El espacio de retranqueo no edificado deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie, pudiendo instalarse en dicha Zona pérgolas y elementos de sujeción de emparrados y enredaderas.

b) Podrá situarse un cuerpo de edificación sobre la alineación exterior, cuando cumpla los siguientes requisitos:

- Deberá estar destinado a uso de estacionamiento o a usos no residenciales compatibles.

- La construcción tendrá una altura máxima de una (1) planta y trescientos cincuenta (350) de altura de coronación.

- El frente del cuerpo de edificación no podrá ocupar más del cincuenta por ciento (50%) de la longitud del lindero de fachada, ni ser mayor de cuatro (4) metros.

- El frente de parcela restante se cerrará con vallado, siguiendo la alineación exterior en las condiciones que establecen en el artículo 3.6.25.

c) La nueva edificación podrá situarse sobre la alineación exterior cuando la parcela correspondiente se encuentre en calles consolidadas al menos en sus dos terceras partes con edificaciones sobre dicha alineación, siendo necesaria además la autorización del Ayuntamiento para ejercer dicha exención.

3.2.- Separación a linderos.

a) La edificación se separará del lindero trasero una distancia igual o superior a la mitad de su altura ($H/2$), con un mínimo de tres metros, midiéndose esta distancia perpendicularmente en todos los puntos entre el plano de fachada y el trasero. Como altura de edificación se tomará la de cada uno de los distintos cuerpos enfrentados al trasero.

b) La edificación podrá adosarse al lindero trasero cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- Que la parcela esté enclavada en una ordenación en que la construcciones colindantes sean ya medianeras.

- Cuando exista acuerdo entre propietarios, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con un proyecto unitario.

- Cuando se trate de parcelas de fondo inferior o igual a nueve (9) metros que resuelvan su organización interior sin que recaigan piezas habitables a la fachada posterior.

c) La edificación se adosará a los linderos laterales, según un proyecto unitario.

Art. 5.3.6 OCUPACION

La edificación no podrá rebasar los coeficientes de ocupación de la parcela edificable siguientes:

- Vivienda colectiva: plantas sobre rasante, cincuenta por ciento (50%); plantas bajo rasante, sesenta y cinco por ciento (65%).

- Vivienda unifamiliar aislada o pareada, plantas sobre y bajo rasante, treinta y cinco por ciento (35%).

- Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera, plantas sobre y bajo rasante, cincuenta por ciento (50%).

Art. 5.3.7 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

El coeficiente de edificabilidad sobre la superficie de parcela se establece en un (1) metro cuadrado de techo por cada un (1) metro cuadrado de suelo. (Edificabilidad: 1 metro cuadrado/1 metro cuadrado).

En el conjunto de la superficie edificable, se incluye la totalidad de los espacios edificados sobre rasante, con independencia de su destino, no computando a tal efecto, aquellos espacios edificados en planta semisótano y/o sótano, reguladas éstas según lo dispuesto en el artículo 3.1.56.

En parcelas destinadas a la tipología de vivienda unifamiliar agrupada o en hilera la superficie de la parcela individual no será inferior a 180 metros cuadrados. La superficie suma de las parcelas individuales se podrá completar con la destinada, en su caso, a espacios mancomunados, siendo la superficie total del solar igual o mayor al producto del número de viviendas resultantes por la superficie de parcela mínima (180). El frente de dicha parcela individual no será inferior a seis (6) metros.

Art. 5.3.8 ALTURA DE LA EDIFICACION

La edificación, en cualquiera de sus tipologías admitidas en la presente Ordenanza, no podrá superar una altura de cornisa de 9,50 metros, y un número de tres (3) plantas (PB + 2). La altura total de la edificación no podrá ser superior a trece (13) metros.

En el caso de que se aprovechen espacios bajo cubierta inclinada, se incluirán en el conjunto de la superficie edificable.

Art. 5.3.9 ALTURA DE PISOS

La altura mínima de pisos será:

- Planta baja: trescientos cincuenta (350) centímetros.
- Plantas Alzadas: Doscientos ochenta (280) centímetros.

La altura de la planta baja podrá reducirse a 250 centímetros (doscientos cincuenta) si el uso a que se destina es exclusivamente el de garaje.

Art. 5.3.10 CONDICIONES ESTETICAS

1.- Salientes y vuelos: se admite rebasar la alineación exterior con balcones, balconadas, miradores, terrazas y cuerpos volados, cumpliendo las mismas condiciones que las señaladas para la Zona 2, Residencial Intensivo, en el artículo 5.2.13.

2.- El diseño y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de esta Zona .

3.- El vallado de las parcelas cumplirá lo establecido en el apartado 2 del artículo 3.6.25.

Art. 5.3.11 ESTACIONAMIENTOS

Se dispondrán las plazas de aparcamiento que señala el título II para los usos compatibles en la Zona.

**SECCION 2.^a COMPATIBILIDAD Y
LOCALIZACION DE LOS USOS NO
CARACTERISTICOS**

Art. 5.3.12 USOS COMPATIBLES

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

1.- RESIDENCIAL:

a) Residencia comunitaria: se admite la Residencia comunitaria en las siguientes condiciones:

- En situación a): hasta diez (10) camas y doscientos (200) metros cuadrados de superficie.
- En situación b): hasta veinticinco (25) camas quinientos (500) metros cuadrados de superficie.
- En situación c): sin limitación.

2.- INDUSTRIAL

a) Talleres artesanos: se admite en las situaciones a) y b), con las condiciones que señala el apartado 2 del artículo 2.2.18.

b) Almacenes: se admiten en situación b) con una superficie máxima de 200 metros cuadrados y en situación c) con una superficie máxima de 500 metros cuadrados en grado 2.

c) Estacionamiento: se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano o sótano, o en la parte del solar no ocupada por la edificación.

3.- SERVICIOS TERCIARIOS

a) Hospedaje: se admite el hospedaje con las mismas condiciones que par la Residencia comunitaria.

b) Comercio: se admite el uso de comercio en las siguientes condiciones :

- Local comercial: en situación a) con superficie máxima de cincuenta (50) metros cuadrados ; en situación b) en planta semisótano, baja y entreplanta.
- Agrupación comercial: en situación b), en planta semisótano, bajo y entreplanta.
- Edificio comercial: en situación c), sin limitación.

Sólo se admite el uso comercial en la planta de sótano primero, cuando forme parte del local del mismo uso de planta baja, con acceso por ésta, y que además ambas estén comunicadas por huecos y escaleras.

c) Oficinas: se admite el uso de oficinas en las siguientes condiciones:

- Oficinas profesionales: en situación a).
- Servicios de la Administración y oficinas privadas: en situación b) en plantas de semisótano, baja y primera.
- Edificios de oficinas: en situación c), sin limitación.

d) Salas de reunión: se admiten las salas de reunión en las siguientes condiciones:

- En situación a), con superficie máxima de doscientos (200) metros cuadrados.
- En situación b), con superficie máxima de quinientos (500) metros cuadrados.

- En situación c), sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

4.- DOTACIONAL

a) Equipamiento: se admiten los equipamientos en las mismas condiciones fijadas para las salas de reunión.

b) Servicios urbanos: se admiten siempre en situación c).

c) Servicios infraestructurales: se admiten siempre en situación c).

5.- NORMA GENERAL.

Los edificios destinados exclusivamente a usos compatibles distintos a los característicos o dominantes de esta zonificación se regirán por las condiciones de edificación correspondientes a la Zona 5 de uso dotacional en todos sus artículos.

CAPITULO CUARTO

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 4:

INDUSTRIAL

Art. 5.4.1 AMBITO Y CARACTERISTICAS

- 1.- Pertenecen al ámbito de esta Zona las áreas delimitadas en los planos de ordenación 3.1. y 3.2.
- 2.- Su tipología responde a la edificación industrial entre medianeras o en edificio aislado.
- 3.- Su uso característico es el industrial, admitiéndose la vivienda unifamiliar en las condiciones que se señalan en el artículo 5.4.13.

Art. 5.4.2 OBRAS ADMITIDAS

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación, contempladas en los artículos 1.3.6. a 1.3.8.

SECCION 1 .ª

CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACION

Art. 5.4.3 CONDICIONES DE PARCELACION

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones, se establecen las siguientes condiciones que habrán de satisfacer las parcelas:

- a) La superficie de parcela será igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados.
- b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual a diez (10) metros.
- c) La forma de la parcela será preferentemente rectangular, permitiendo la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a diez (10) metros.

Art. 5.4.4 SEPARACION A LINDEROS

- 1.- La separación entre los planos de las fachadas a los linderos correspondientes no podrá ser inferior a tres (3) metros.
- 2.- La edificación podrá adosarse a los linderos laterales, cuando concurren las siguientes circunstancias:
 - a) Tratarse de edificaciones adosadas o pareadas de proyecto unitario.
 - b) Cuando la edificación colindante sea ya medianera.
 - c) Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las fincas colindantes para construir adosándose a la medianera. En este caso el acuerdo deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.
 - d) Cuando por las condiciones de forma de la parcela ésta resultara inedificable en otro caso y no pueda ser objeto de reparcelación.
- 3.- Si una construcción se proyecta adosada a una medianera, y aislada respecto a los restantes linderos, deberá cumplir respecto a estos últimos, las condiciones de separación del apartado 1.

4.- Las condiciones de separación a lindero se entienden complementarias de las normas de seguridad y relación del edificio con su entorno, prevaleciendo el mayor valor de los resultantes.

Art. 5.4.5 POSICION DEL EDIFICIO RESPECTO A LA ALINEACION EXTERIOR

1.- La nueva edificación podrá situar su línea de fachada en la alineación exterior o separarse de la misma en función de sus necesidades.

2.- En el caso de que la edificación se separe de la alineación exterior, este retranqueo será de, al menos, cinco (5) metros.

3.- El espacio libre resultante del retranqueo podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga, no pudiendo destinarse a depósitos o almacenamiento de materiales, vertido de residuos, etc.

4.- Cuando las dimensiones de la parcela permitan para agotar el aprovechamiento permitido por el Plan la ubicación de naves en el interior y, por tanto, no sobre la alineación exterior, se deberá presentar estudio de detalle de la parcela en el que se ordenen los volúmenes creándose zonas de acceso a las naves. A estos efectos estas vías interiores, de uso y mantenimiento privado, tendrán consideración de alineación exterior en lo relativo a separación a linderos y otras normas complementarias.

Art. 5.4.6 OCUPACION

No podrá ocuparse sobre o bajo rasante, una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar el coeficiente de ocupación del setenta y cinco por ciento (75%).

Para el cómputo de la superficie ocupada, los porches cubiertos para carga, descarga o aparcamiento, cuentan a razón del cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

Art. 5.4.7 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

El coeficiente de edificabilidad bruta sobre la superficie del área, se establece en siete y medio (7'5) metros cuadrados de techo por cada diez (10) metros cuadrados de suelo.

Para el cómputo de la edificabilidad bruta, se incluyen todos los espacios edificables de las plantas, con independencia de su destino, no computando las entreplantas o altillos que pudieran construirse en el interior de las naves dentro de la altura máxima permitida, siempre y cuando sean diáfanos, no cerrados al interior y con destino de almacenamiento o similar.

Art. 5.4.8 ALTURA DE LA EDIFICACION

La altura máxima edificable será de Planta Baja y una alzada hasta un total de ocho (8) metros.

Podrá autorizarse planta baja con la altura máxima establecida para la totalidad de la edificación.

Se permite la construcción de altillos o entreplantas en las condiciones fijadas en el artículo 3.1.56.

Se permitirán por encima de la máxima altura edificaciones destinadas a oficinas o usos representativos bajo criterio municipal. Así mismo, si las características del proceso de fabricación exigieran una mayor altura de nave, ésta se permitirá previa justificación detallada por técnico competente.

Art. 5.4.9 ALTURA DE PISOS

La altura mínima de piso se fija en:

- Planta baja: cuatro (4) metros.
- Planta alzada: tres (3) metros.

Art. 5.4.10 CONDICIONES ESTETICAS

1.- Salientes. No se admiten vuelos distintos de los aleros o cornisas en las naves industriales, con saliente máximo de setenta y cinco (75) centímetros. Se autorizan las marquesinas con sujeción a las condiciones del artículo 3.6.17.

2.- Por encima de las alturas señaladas son admisibles los elementos de instalaciones indispensables al funcionamiento de la industria.

3.- La composición y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de Zona.

Art. 5.4.11 ESTACIONAMIENTOS

Se dispondrán las plazas de aparcamiento que señala el título II para los usos compatibles.

SECCION 2.^a COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACION DE LOS USOS NO CARACTERISTICOS

Art. 5.4.12 USOS COMPATIBLES

Son usos compatibles los que a continuación se señalan:

1.- RESIDENCIAL:

Se admite el uso residencial en su clase de vivienda unifamiliar, sujeto a las siguientes condiciones:

- a) Estar adscrita al edificio industrial, en edificio anejo o entreplanta.
- b) La proporción máxima será de una (1) vivienda por industria, con límite de ciento cincuenta (150) metros cuadrados construidos por vivienda.
- c) Cumplirán las condiciones establecidas en el capítulo segundo del título II.

2.- INDUSTRIAL

- a) Almacenes: Se admiten en situación d), sin limitación de superficie.
- b) Agencias de transporte: se admiten en situación d), sin limitación de superficie.
- c) Talleres de reparación de vehículos: se admiten en situación d), sin limitación de superficie.
- d) Estacionamientos: se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano o sótano, o en la parte del solar ocupada por la edificación.
- e) Industria en general: se admite la industria en medio urbano en situación d).

3.- SERVICIOS TERCIARIOS

a) Comercio: se admite el uso de comercio cuando esté ligado a la industria, o, sin esta condición, en una franja de 100 m. de ancho a lo largo de la CN-232 contados desde la alineación fijada por el Plan General frontal y paralela a la CN-232. El comercio de hostelería se admite en situación c, y en d y e con acceso desde el exterior, sin precisar que esté ligado a industria alguna.

b) Oficinas: se admite el uso de oficinas, cuando esté ligado a la industria.

c) Salas de reunión: se admiten únicamente en situación c), en los espacios previstos para usos dotacionales en las figuras de planeamiento que desarrollen las áreas, sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas.

4.- DOTACIONAL

a) Equipamiento: se admiten los equipamientos en las mismas condiciones fijadas para las salas de reunión.

b) Servicios urbanos: se admiten siempre en situación c).

c) Servicios infraestructurales: se admiten siempre en situación c).

5.- NORMA GENERAL.

Los edificios destinados exclusivamente a usos compatibles distintos a los característicos o dominantes de esta zonificación se regirán por las condiciones de edificación correspondientes a la Zona 5 de uso dotacional en todos sus artículos.

CAPITULO QUINTO

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 5:

USO DOTACIONAL

Art. 5.5.1 AMBITO Y CARACTERISTICAS

Pertenecen al ámbito de esta Zona las áreas delimitadas en los planos de ordenación 3.1 y 3.2.

- 1.- Su definición y clases aparecen detalladas en el artículo 2.2.51.
- 2.- Su tipología responde, en general, a edificación aislada.
- 3.- Su uso característico es el dotacional, en sus diferentes clases.

Art. 5.5.2 OBRAS ADMITIDAS

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación, contempladas en los artículos 1.3.6 a 1.3.8.

Art. 5.5.3 CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACION

- 1.- Las áreas con calificación dotacional estarán sometidas a las condiciones de la edificación y aprovechamiento señalados para la Zona 3, Residencial Semiintensiva, en su Grado 1, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente:
- 2.- Si las características necesarias para edificación dotacional hicieran improcedente la edificación siguiendo los criterios establecidos en el apartado anterior, se estará a lo dispuesto en el artículo 2.2.54.

Art. 5.5.4 COMPATIBILIDAD DE USOS

Será de aplicación lo previsto en el artículo 2.2.52.

CAPITULO SEXTO

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 6:

USO COMERCIAL

Art. 5.6.1 AMBITO Y CARACTERISTICAS

1.- Pertenecen al ámbito de esta Zona, las áreas delimitadas en los planos de ordenación 3.1 y 3.2.

Su definición y clasificación se regulan en los artículos 2.2.30. y siguiente.

2.- Su tipología responde, en general, a edificación aislada.

3.- Su uso característico es el comercial de grandes superficies, quedando excluido de la presente Ordenanza el comercio en locales y agrupaciones comerciales, según se regula en el artículo 2.2.30.

Art. 5.6.2 OBRAS ADMITIDAS

Son admitidas todas las obras en los edificios, las demolición, y nueva edificación, contempladas en los artículos 1.3.6. a 1.3.8.

SECCION 1.ª

CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACION

Art. 5.6.3 CONDICIONES DE LA PARCELA

A los efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones, se establecen las siguientes condiciones que habrán de satisfacer las parcelas:

a) La superficie de parcela será igual o superior a mil (1000) metros cuadrados.

b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión de al menos veinte (20) metros.

c) La forma de la parcela será preferentemente rectangular, permitiendo la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a veinte (20) metros.

Art. 5.6.4 SEPARACION A LINDEROS

1.- La separación entre los planos de las fachadas y los linderos correspondientes, no podrá ser inferior a la mitad de la altura H de coronación de la fachada recayente a dicho lindero, con un mínimo de 3m.

2.- La edificación podrá adosarse a los linderos laterales cuando concurren las siguientes circunstancias:

a) Tratarse de edificaciones adosadas de proyecto unitario.

b) Cuando la edificación colindante sea ya medianera.

c) Cuando por las condiciones de forma de la parcela, ésta resultara inedificable en otro caso, y no pueda ser objeto de reparcelación.

3.- Si una construcción se proyecta adosada a una medianería y aislada respecto a los restantes linderos, deberá cumplir respecto a estos últimos, las condiciones de separación del apartado 1.

4.- La separación entre edificios dentro de una misma parcela no será inferior a la altura H de coronación del mayor de los mismos, con un mínimo de 6 metros, salvo que queden completamente adosados en toda su medianería.

Art. 5.6.5 POSICION DEL EDIFICIO RESPECTO A LA ALINEACION EXTERIOR

1.- La nueva edificación se dispondrá de modo que sus planos de fachada guarden una separación igual o superior a su altura (H), con un mínimo de seis (6) metros.

2.- El espacio libre resultante del retranqueo podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga, no pudiendo destinarse a depósitos o almacenamiento de materiales, vertido de residuos, etc.

Art. 5.6.6 OCUPACION

No podrá ocuparse sobre o bajo rasante una superficie de parcela superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de parcela.

Para el cómputo de la superficie ocupada, los porches cubiertos para carga, descarga, y otras actividades cuentan a razón del cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

Art. 5.6.7 EDIFICABILIDAD

El coeficiente de edificabilidad bruta sobre la superficie de parcela, se establece en tres (3) metros cuadrados de techo por cada cuatro (4) metros cuadrados de suelo (Edificabilidad 0,75 metros cuadrados/metros cuadrados.).

Art. 5.6.8 ALTURA DE LA EDIFICACION

La altura máxima edificable será de Planta Baja y una alzada, hasta un total de ocho (8) metros. Se permite la construcción de altillos y entreplantas en las condiciones fijadas en el artículo 3.1.56.

Para el cómputo de la edificabilidad bruta se incluyen todos los espacios edificables de las plantas, con independencia de su destino, no computando las entreplantas o altillos que pudieran construirse en el interior de las naves dentro de la altura máxima permitida, siempre y cuando sean diáfanos, no cerrados al interior y con destino de almacenamiento o similar.

Art. 5.6.9 ALTURA DE PISOS

La altura mínima de pisos se fija en:

Planta baja: cuatro (4) metros.

Planta primera: tres (3) metros.

Art. 5.6.10 CONDICIONES ESTETICAS

1.- Salientes. No se admiten vuelos distintos de los aleros o cornisas, con saliente máximo de setenta y cinco (75) centímetros. Se autorizan las marquesinas con sujeción a las condiciones del artículo 3.6.17.

2.- Por encima de las alturas señaladas son admisibles los elementos de instalaciones indispensables del funcionamiento del comercio.

3.- La composición y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la Zona.

Art. 5.6.11 ESTACIONAMIENTOS

Se dispondrá una dotación de aparcamiento a razón de una (1) plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie construida.

**SECCION 2.ª COMPATIBILIDAD Y
LOCALIZACION
DE LOS USOS NO CARACTERISTICOS.**

Art. 5.6.12 USOS COMPATIBLES

Son usos compatibles los que a continuación se señalan:

1.- RESIDENCIAL.

Se admite el uso residencial en su clase de vivienda unifamiliar, sujeto a las siguientes condiciones:

a) Estar adscrita al edificio comercial, en edificio anejo o entre planta, para uso de personal de seguridad, mantenimiento, o cualquier otro vinculo directamente a la actividad comercial.

b) La proporción máxima será de una (1) vivienda por comercio, con límite de ciento cincuenta (150) metros cuadrados construidos por vivienda.

c) Cumplirán las condiciones establecidas en el capítulo segundo del título II.

2.- INDUSTRIAL.

a) Almacenes: Se admiten en situación c) y d), sin limitación de superficie.

b) Agencias de transporte: Se admiten en situación c) y d) sin limitación de superficie.

c) Talleres de reparación de vehículos, entretenimiento del automóvil y gasolinera en situación e) y sin limitaciones de superficie.

d) Estacionamientos: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones exigidas, situados en planta baja, semisótano sótano, o en la parte de la parcela no ocupada por la edificación.

3.- SERVICIOS TERCIARIOS.

a) Comercio: Se admite el uso de comercio sin limitación.

b) Oficinas: Se admite el uso de oficinas, cuando estén vinculadas al comercio.

c) Salas de reunión : Se admiten únicamente en situación c), en los espacios previstos para usos dotacionales en las figuras de planeamiento que desarrollen las áreas, sin más limitaciones que las derivadas de la aplicación del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

4.- DOTACIONAL.

a) Equipamiento: Se admiten los equipamientos en las mismas condiciones que las fijadas para las Salas de reunión.

b) Servicios Urbanos: Se admiten siempre en situación c).

c) Servicios infraestructurales: Se admiten siempre en situación c).

5.- NORMA GENERAL.

Los edificios destinados exclusivamente a usos compatibles distintos a los característicos o dominantes de esta zonificación se regirán por las condiciones de edificación correspondientes a la Zona 5 de uso dotacional en todos sus artículos.

CAPITULO PRIMERO

CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO

Art. 6.1.1 OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN

1.- Se entiende por patrimonio histórico el conjunto de los bienes culturales, sociales y económicos, de carácter natural o producto de la acción del hombre, que constituyen la identidad del legado histórico de los ciudadanos.

2.- La protección del patrimonio histórico se formula mediante las condiciones generales de protección contenidas en la legislación supramunicipal, en las presentes Normas y en los documentos que las desarrollen.

3.- Las presentes Normas serán de aplicación a los edificios recogidos en el Catálogo del capítulo segundo de este título. Para lo no dispuesto en ellas se aplicarán las Ordenanzas Generales de Edificación.

SECCION 1.ª

PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO Y MONUMENTAL

Art. 6.1.2 NIVELES DE PROTECCION

Se establecen dos niveles de protección:

a) NIVEL 1: Edificios de Interés Monumental.

Pertenecen a este grado los edificios singulares de gran valor histórico y arquitectónico, considerados urbanísticamente como elementos determinantes de la organización de la estructura urbana.

Se incluyen en este grupo los edificios declarados o incoados como monumentos histórico- artísticos, en todas sus categorías, y los que en el futuro alcancen esta declaración.

b) NIVEL 2: Edificios de Interés Arquitectónico.

Corresponde este nivel a edificios en su mayor parte de carácter residencial, que se ajustan correctamente a las tipologías y lenguaje formal de la época en que fueron construidos, y cuyo valor arquitectónico puede estar referido al edificio en su totalidad o a elementos particulares de su composición.

Art. 6.1.3 REGIMEN DE USOS

En ambos niveles de protección, el régimen de usos se atenderá a lo dispuesto en el título II y a las condiciones de usos de la zona en que se encuentre el edificio.

Art. 6.1.4 CONDICIONES DE LOS TIPOS DE OBRA

El régimen establecido en el título I para los distintos tipos de obra, se complementa con las siguientes determinaciones:

a) En obras de restauración, los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio, o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés.

b) Las obras de conservación, no podrán alterar los elementos de composición del edificio.

c) Las obras de consolidación deberán adecuar los elementos y materiales empleados a los que presente el edificio o presentase antes de sufrir modificaciones menores.

d) Las obras de acondicionamiento deberán mantener el aspecto exterior del edificio.

e) Las obras de reestructuración no podrán modificar la fachada, conservarán su composición y se adecuarán a los materiales originarios.

Art. 6.1.5 OBRAS PERMITIDAS

a) En nivel 1: En edificios de este nivel de protección sólo se admiten obras de restauración estricta, y no podrán suponer en ningún caso aportaciones de reinención o nuevo diseño. En todo caso, se sujetarán dichas obras a la legislación específica en esta materia.

b) En Nivel 2: En edificios catalogados en este nivel se admiten los siguientes tipos de obra, tanto si afectan a la totalidad como a parte del edificio:

- Obras de restauración.
- Obras de conservación.
- Obras de consolidación.
- Obras de acondicionamiento interior.
- Obras exteriores de reforma menor, que no suponga alteración del cerramiento de fachada.
- Obras de demolición, cuando se trate del derribo de cuerpos añadidos a la construcción original o ligada a la ejecución de obras permitidas.
- Obras de reconstrucción, cuando se trate de edificios desaparecidos o cuerpos de edificación que interese recuperar, se acredite debidamente su preexistencia, y la reconstrucción no redunde en perjuicio de la estética del edificio.
- Obras de reestructuración, con la limitación de no alterar la envolvente de la edificación originaria.
- Obras de ampliación, cuando los edificios no alcancen la edificabilidad propia de la Zona a que pertenecen, siempre y cuando dichas obras no afecten a los elementos del edificio determinantes de su inclusión en el Catálogo.

SECCION 2.^a

NORMAS COMUNES A LOS EDIFICIOS CATALOGADOS

Art. 6.1.6 APROVECHAMIENTO URBANISTICO DE LOS EDIFICIOS CATALOGADOS

a) Para los edificios catalogados en alguna de las dos categorías que establece el presente Plan, el aprovechamiento urbanístico máximo viene dado por el volumen actualmente existente, salvo en aquellos casos en que se permita la ampliación, en los supuestos previstos en estas Normas. En tales casos se aplicarán las Normas Propias de la Zona, y con la autorización previa de las obras, se establecerán las características formales, compositivas y tipológicas del edificio existente que deban mantenerse, todo ello al amparo de lo establecido en el artículo 73 de la Ley del Suelo.

b) Cuando los edificios presenten añadidos o ampliaciones sobre su tipología original que no formen parte de las características protegibles del mismo, y se supere la en dichos edificios podrán condicionarse a la eliminación de dichos añadidos.

Art. 6.1.7 CONSERVACION DE LOS EDIFICIOS CATALOGADOS

En los edificios catalogados, el mal estado de conservación, higiene y ornato públicos, determinará la adopción de medidas necesarias para su recuperación de conformidad con el nivel de catalogación que le corresponde.

En los edificios catalogados, la declaración del estado de ruina, no eximirá del cumplimiento de las obligaciones de conservación que correspondan a su nivel de protección sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 182 de la Ley del Suelo.

Art. 6.1.8 OBRAS EN PLANTA BAJA EN EDIFICIOS CATALOGADOS

Las obras que se realicen en plantas bajas de edificios catalogados, se someterán a las siguientes determinaciones:

1.- Se prohíben las que afecten a la estructura en planta baja y que no vayan dirigidas a la conservación o restauración de la misma.

2.- No se alterará la composición general del edificio, tanto en lo referente a la proporción vano-macizo, como en material y texturas.

3.- Se dejarán al descubierto los elementos verticales de la estructura o machones, y no se permitirá adosar a ellos más elementos que los necesarios para la sujeción e instalación de toldos.

4.- En fachadas de locales comerciales, el plano de escaparate y acceso se retranqueará un mínimo de veinticinco (25) centímetros de la cara exterior de la fachada correspondiente.

5.- Cuando se aborden obras que afecten a plantas bajas en las que se hayan producido alteraciones sustanciales en los elementos característicos de su fachada, se podrá exigir la restitución de la parte en que se actúa, a su estado original.

6.- En las fachadas exteriores se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios, excepto en los huecos de planta baja, dentro de los que se podrán insertar anuncios y letreros, siempre que su colocación no suponga peligro para la integridad de la fachada, ni oculte elementos ornamentales o dificulte la contemplación del conjunto ni sean agresivos para el ambiente o claramente inconvenientes con las características histórico-artísticas del inmueble.

Art. 6.1.9 LICENCIAS PARA INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS CATALOGADOS

1.- Las intervenciones en edificios catalogados en Nivel 1, como de Interés Monumental, estarán sujetas a la previa autorización de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Diputación General de Aragón.

2.- En el resto de los edificios catalogados, la competencia para el otorgamiento de licencias será del Ayuntamiento. Las solicitudes de licencia se someterán a informe urbanístico, que se exigirán como requisito preceptivo para la concesión de la licencia, sin perjuicio de las competencias legales de otros organismos.

A tal efecto se aportará la documentación siguiente:

- Planos de estado actual, a escala 1:100.
- Memoria y Planos descriptivos de la propuesta de intervención a escala 1:100.
- Fotografías de la edificación.
- Alzados del frente de fachada de la manzana en que se sitúe el edificio, comprendiendo como mínimo, los dos edificios colindantes.

La propiedad vendrá obligada a facilitar el reconocimiento del edificio que se trate.

CAPITULO SEGUNDO

CATALOGO DE EDIFICIOS DEL PATRIMONIO HISTORICO

Art. 6.2.1 EDIFICIOS DE INTERES MONUMENTAL

Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción.

Art. 6.2.2 EDIFICIOS DE INTERES ARQUITECTONICO

C/ Hospital N.º 5
C/ Pontillo N.º 1
C/ Pontillo N.º 12
C/ Pontillo N.º 14
C/ Callejuela N.º1
C/ Callejuela N.º 11
C/ Callejuela N.º 13
C/ Callejuela N.º 15
C/ Joaquín Costa N.º 21

FICHAS DE UNIDADES DE ACTUACION

UNIDAD DE ACTUACION - 1

- Localización :

Situada en el casco antiguo, entre la calle del 18 de julio y calle de Las Eras, y límite de suelo urbano. Se localiza en el plano 3.2.

- Objetivos de la ordenación:

Obtención del vial que completa el anillo de circulación del casco antiguo.

- Superficie bruta:

9.063 metros cuadrados

- Cesión para viales:

1.813 metros cuadrados. (20%)

- Zonificación del suelo neto:

Semiintensiva grado 2:

5.639 metros cuadrados.

Casco antiguo:

1.611 metros cuadrados.

7.250 metros cuadrados (80%)

- Condiciones de edificación:

Las señaladas con carácter general para la zonificación indicada.

- Sistema de actuación:

Compensación.

- Determinaciones:

El otorgamiento de licencias de edificación quedará condicionado a las determinaciones previstas en la sección 2.^a del capítulo cuarto del título I de las presentes normas urbanísticas.

UNIDAD DE ACTUACION - 2

- Localización:

Situada en el casco antiguo de Utebo, entre las calles 18 de julio y del Portillo, y límite de suelo urbano.
Se localiza en el plano 3.2.

- Objetivos de la ordenación:

Obtención del vial que completa el anillo de circulación del casco antiguo.

- Superficie bruta:

7.653 metros cuadrados.

- Cesión para viales:

2.014 metros cuadrados (26%).

- Zonificación del suelo neto:

Semiintensiva grado 2:

4.229 metros cuadrados.

Casco antiguo: 1.410 metros cuadrados.

5.639 metros cuadrados (74%)

- Condiciones de edificación:

Las señaladas con carácter general para la zonificación indicada.

- Sistema de actuación:

Compensación.

- Determinaciones:

El otorgamiento de licencias de edificación quedará condicionado a las determinaciones previstas en la sección 2.^a del capítulo cuarto del título I de las presentes normas urbanísticas.

UNIDAD DE ACTUACION - 3

- Localización:

Situada en el casco antiguo, entre la calle del Hospital y el límite del suelo urbano. Se localiza en el plano 3.2.

- Objetivos de la ordenación:

Completar la trama urbana en el límite del casco antiguo.

- Superficie bruta:

11.882 metros cuadrados.

- Cesión para viales:

6.243 metros cuadrados. (53%)

- Zonificación del suelo neto:

-

Semiintensiva grado 2:	5.035 metros cuadrados.
Casco antiguo:	604 metros cuadrados.

	5.639 metros cuadrados (47%)

- Condiciones de edificación:

Las señaladas con carácter general para la zonificación indicada.

- Sistema de actuación:

Compensación.

- Determinaciones:

El otorgamiento de licencias de edificación quedará condicionado a las determinaciones previstas en la sección 2.^a del capítulo cuarto del título I de las presentes normas urbanísticas.

UNIDAD DE ACTUACION - 4

- Localización:

Situada en el casco antiguo, entre el paseo de Berbegal y el límite del suelo urbano. Se localiza en el plano 3.2.

- Objetivos de la ordenación:

Completar la trama urbana y el anillo de circulación del casco antiguo, así como el encuentro con el lazo del paso elevado sobre el ferrocarril.

- Superficie bruta:

21952 metros cuadrados.

- Cesión para viales:

9.466 metros cuadrados (44%).

- Zonificación del suelo neto:

Semiintensiva grado 2:	7.250 metros cuadrados.
Intensiva:	5.236 metros cuadrados.

	12.486 metros cuadrados (56%)

- Condiciones de edificación:

Las señaladas con carácter general para la zonificación indicada.

- Sistema de actuación:

Compensación.

- Determinaciones:

El otorgamiento de licencias de edificación quedará condicionado a las determinaciones previstas en la sección 2.º del capítulo cuarto del título I de las presentes normas urbanísticas.

UNIDAD DE ACTUACION - 5

- Localización:

Situada en el casco antiguo, entre la calle Costa y el Límite oeste del suelo urbano. Se localiza en el plano 3.2.

- Objetivos de la Ordenación:

Completar la trama urbana en el límite oeste del suelo urbano.

- Superficie bruta:

8.056 metros cuadrados.

- Cesión para viales:

1.611 metros cuadrados.(20%)

- Zonificación del suelo neto:

Semiintensiva grado 2:	4.028 metros cuadrados.
Casco antiguo:	2.417 metros cuadrados.

	6.445 metros cuadrados (80%)

- Condiciones de edificación:

Las señaladas con carácter general para la zonificación indicada.

- Sistema de actuación:

Compensación.

- Determinaciones:

El otorgamiento de licencias de edificación quedará condicionado a las determinaciones previstas en la sección 2.^a del capítulo cuarto del título I de las presentes normas urbanísticas.

UNIDAD DE ACTUACION - 6

- Localización:

Situada en el casco antiguo, entre la calle de la Huerta Alta, zona donde se enclava el edificio del Sindicato de Riegos y el límite oeste del suelo urbano.

- Objetivos de la ordenación:

Completar la trama urbana en el límite oeste del suelo urbano.

- Superficie bruta:

9.064 metros cuadrados.

- Cesión para viales:

806 metros cuadrados (9%)

- Zonificación del suelo neto:

Semiintensiva grado 2:	2.820 metros cuadrados.
Casco antiguo:	3.021 metros cuadrados.

	5.841 metros cuadrados (64%)

- Condiciones de edificación:

Las señaladas con carácter general para la zonificación indicada.

- Sistema de actuación:

Compensación.

- Determinaciones:

El otorgamiento de licencias de edificación quedará condicionado a las determinaciones previstas en la sección 2.^a del capítulo cuarto del título I de las presentes normas urbanísticas.

UNIDAD DE ACTUACION - 7

- Localización:

Situada en el casco antiguo, entre la calle Santa Ana y calle de la Huerta Alta. Se localiza en el plano 3.2.

- Objetivos de la ordenación:

Completar la trama urbana y conectarla con la existente.

- Superficie bruta:

5.035 metros cuadrados.

- Cesión para viales:

1.007 metros cuadrados. (20%)

- Zonificación del suelo neto:

Intensiva: 4.028 metros cuadrados. (80%)

- Condiciones de edificación:

Las señaladas con carácter general para la zonificación indicada.

- Sistema de actuación:

Compensación.

- Determinaciones:

El otorgamiento de licencias de edificación quedará condicionado a las determinaciones previstas en la sección 2.^a del capítulo cuarto del título I de las presentes normas urbanísticas.

UNIDAD DE ACTUACION - 8

- Localización:

Situada en el casco antiguo de Utebo, junto al campo de fútbol y en el límite oeste del suelo urbano. Se localiza en el plano 3.2.

- Objetivos de la ordenación:

La obtención de una rambla o bulevar entre el campo de fútbol y el Camino de la Huerta Alta, así como terminar el suelo urbano en su límite oeste.

- Superficie bruta:

14.501 metros cuadrados.

- Cesión para viales:

3.625 metros cuadrados. (25%)

- Zonificación del suelo neto:

Semiintensiva grado 2: 10.876 metros cuadrados (75%)

- Condiciones de edificación:

Las señaladas con carácter general para la zonificación indicada.

- Sistema de actuación:

Compensación.

- Determinaciones:

El otorgamiento de licencias de edificación quedará condicionado a las determinaciones previstas en la sección 2.^a del capítulo cuarto del título I de las presentes normas urbanísticas.

UNIDAD DE ACTUACION - 9

- Localización:

Situada en el ensanche de Utebo, entre la vía del ferrocarril, la Avenida de Zaragoza, prolongación de Avenida de Navarra y terraplén del paso elevado sobre el ferrocarril. Se localiza en el plano 3.2.

- Objetivos de la ordenación:

La obtención de un espacio público y edificio que sirva de unión y enlace entre la zona destinada a equipamiento, servicios y parque situada entre la calle de Las Fuentes y el ferrocarril y la zona verde que se sitúa entre el Sector 3 de suelo urbanizable denominado Los Prados y el ferrocarril.

- Superficie bruta:

14.501 metros cuadrados.

- Cesión para viales:

3.750 metros cuadrados.

- Cesión para espacios públicos:

6.400 metros cuadrados (44%)

- Zonificación del suelo neto:

Intensiva:	2.900 metros cuadrados (20%)
Dotacional:	1.450 metros cuadrados (10%)

- Condiciones de edificación:

Las señaladas con carácter general para la zonificación indicada.

- Instrumento de ordenación:

La ordenación se definirá a partir de un Plan Especial cuyo ámbito se define en su ficha. El sistema de actuación será el de cooperación.

- Determinaciones:

El otorgamiento de licencias de edificación quedará condicionado a las determinaciones previstas en la sección 2.ª del capítulo cuarto del título I de las presentes normas urbanísticas.

UNIDAD DE ACTUACION - 10

- Localización:

Situada en el ensanche de Utebo, entre la calle de la Almozara y la acequia del mismo nombre, con una pequeña adición junto a la Unidad de Actuación - 9. Se localiza en el plano 3.2.

- Objetivos de la ordenación:

La obtención de una zona verde pública y una cesión necesaria para conseguir la prolongación de la Avenida de Navarra.

- Superficie bruta:

6.948 metros cuadrados.

- Cesión para viales:

302 metros cuadrados.

- Cesión para zona verde:

3.625 metros cuadrados (52%)

- Zonificación del suelo neto:

Intensiva: 3.021 metros cuadrados.(43%)

- Condiciones de edificación:

Las señaladas con carácter general para la zonificación indicada.

- Instrumento de ordenación:

Estudio de detalle.

- Sistema de actuación:

Compensación.

- Determinaciones:

El otorgamiento de licencias de edificación quedará condicionado a las determinaciones previstas en la sección 2.^a del capítulo cuarto del título I de las presentes normas urbanísticas.

UNIDAD DE ACTUACION - 11

- Localización:

Situada entre la Avda. de Navarra, Avda. Zaragoza, y calle Nuestra Señora del Carmen. Se localiza en el plano 3.2.

- Objetivos de la ordenación:

La obtención de la superficie necesaria para la ampliación de la Avda. Navarra, así como la ordenación interior de la manzana resultante.

- Superficie bruta:

11.479 metros cuadrados.

- Cesión para viales:

3.222 metros cuadrados (calle circulación rodada) (29%)

1.208 metros cuadrados (calle peatonal) (11%)

- Cesión para zona verde:

604 metros cuadrados (5%)

- Zonificación del suelo neto:

Intensiva: 6.445 metros cuadrados (55%)

- Condiciones de edificación :

Las señaladas con carácter general para la zonificación indicada.

- Instrumentos de ordenación:

Estudio de detalle.

- Sistema de actuación:

Cooperación.

- Determinaciones:

El otorgamiento de licencias de edificación quedará condicionado a las determinaciones previstas en la sección 2.^a del capítulo cuarto del título I de las presentes normas urbanísticas.

UNIDAD DE ACTUACION - 12

- Localización:

Situada junto al sector 6 del Suelo Urbanizable Programado, ocupa los terrenos de la factoría Kramel. Se localiza en el plano 3.2.

- Objetivos de la ordenación:

La reconversión de suelo industrial en residencial de baja intensidad.

- Superficie bruta:

8.861 metros cuadrados.

- Zonificación del suelo neto:

Semiintensiva grado 2 : 8.861 metros cuadrados (100%).

- Condiciones de edificación:

Las señaladas con carácter general para la zonificación indicada.

- Sistema de actuación:

Cooperación.

- Determinaciones:

El otorgamiento de licencias de edificación quedará condicionado a las determinaciones previstas en la sección 2.^a del capítulo cuarto del título I de las presentes normas urbanísticas.

UNIDAD DE ACTUACION - 13

- Localización:

Situada entre la calle Venezuela, calle Santiago y Avda. de Navarra. Se localiza en el plano 3.2.

- Objetivos de la ordenación:

Obtención de una zona verde entre la calle Santiago y calle de Santa Teresa y completar la trama urbana junto a la Avda. Navarra.

- Superficie bruta:

16.716 metros cuadrados.

- Cesión para viales:

5.035 metros cuadrados (31%).

- Cesión para zona verde:

2.014 metros cuadrados (12%).

- Zonificación de suelo neto:

Intensiva: 9.667 metros cuadrados (57%).

- Condiciones de edificación:

Las señaladas con carácter general para la zonificación indicada.

- Sistema de actuación:

Cooperación.

- Determinaciones:

El otorgamiento de licencias de edificación quedará condicionado a las determinaciones previstas en la sección 2.^a del capítulo cuarto del título I de las presentes normas urbanísticas.

UNIDAD DE ACTUACION - 14 (suprimida)

- Localización:

Situada entre la calle Venezuela , Avda. de Zaragoza, Autovía de Casetas y Avda. de Navarra. Se localiza en el plano 3.2.

- Objetivos de la ordenación:

Fundamentalmente la creación de una trama urbana en una zona especialmente notable por el caos urbanístico, así como el reparto de las cargas de urbanización y cesiones.

- Superficie bruta:

109.963 metros cuadrados.

- Cesión para viales:

27.390 metros cuadrados (26%).

- Zonificación de suelo neto:

Intensiva: 21.751 metros cuadrados.

Semiintensiva grado 2: 59.614 metros cuadrados (54%).

- Condiciones de la edificación:

Las señaladas con carácter general para la zonificación indicada.

- Sistema de actuación:

Cooperación.

- Determinaciones:

El otorgamiento de licencias de edificación quedará condicionado a las determinaciones previstas en la sección 2.^a del capítulo cuarto del título I de las presentes normas urbanísticas.

UNIDAD DE ACTUACION - 15 (suprimida)

- Localización:

Situada en el límite este del suelo urbano en la zona del ensanche, entre calle San Roque y calle Teruel. Se localiza en el plano 3.2.

- Objetivos de la ordenación:

La urbanización de las calles colindantes y el reparto de cargas y beneficios de los propietarios.

- Superficie bruta:

10.070 metros cuadrados

- Cesión para viales:

2.014 metros cuadrados.

- Zonificación de suelo neto:

Intensiva: 8.056 metros cuadrados (80%).

- Condiciones de edificación:

Las señaladas con carácter general para la zonificación indicada.

- Sistema de actuación:

Compensación.

- Determinaciones:

El otorgamiento de licencias de edificación quedará condicionado a las determinaciones previstas en la sección 2.^a del capítulo cuarto del título I de las presentes normas urbanísticas.

UNIDAD DE ACTUACION - 16

- Localización:

Situada en el límite este del suelo urbano en la zona del ensanche, entre calle Tenerife, calle Teruel y calle Velázquez. Se localiza en el plano 3.2.

- Objetivos de ordenación:

La cesión de un espacio para zona verde, así como la apertura de dos nuevos viales que completen la trama urbana.

- Superficie bruta:

22.154 metros cuadrados.

- Cesión para viales:

6.445 metros cuadrados (30%).

- Cesión para zona verde:

2.014 metros cuadrados (9%).

- Zonificación de suelo neto:

Semiintensiva grado 2:	4.431 metros cuadrados (20%).
Intensiva:	9.264 metros cuadrados (41%).

- Condiciones de edificación:

Las señaladas con carácter general para la zonificación indicada.

- Sistema de actuación:

Compensación.

- Determinaciones:

El otorgamiento de licencias de edificación quedará condicionado a las determinaciones previstas en la sección 2.^a del capítulo cuarto del título I de las presentes normas urbanísticas.

UNIDAD DE ACTUACION - 17

- Localización:

Situada en el límite este del suelo urbano en la zona del ensanche. Entre calle Tenerife, calle Velázquez y terrenos de butano. Se localiza en el plano 3.2.

- Objetivos de la ordenación:

La cesión de terrenos para viales que conecten la actual trama urbana con el suelo urbanizable programado.

- Superficie bruta:

8.184 metros cuadrados.

- Cesión para viales:

2.320 metros cuadrados (28%).

- Zonificación del suelo neto:

Intensiva: 5.864 metros cuadrados (72%).

- Condiciones de edificación:

Las señaladas con carácter general para la zonificación indicada.

- Sistema de actuación:

Compensación.

- Determinaciones:

El otorgamiento de licencias de edificación quedará condicionado a las determinaciones previstas en la sección 2.^a del capítulo cuarto del título I de las presentes normas urbanísticas.

UNIDAD DE ACTUACION - 18

- Localización:

Situada entre la calle de nueva apertura y calle de las Canteras. Se localiza en el plano 3.2.

- Objetivos de la ordenación:

La ampliación y urbanización de la calle Las Canteras, así como la cesión de parte de la calle de nueva apertura que separará la zona industrial de la residencial.

- Superficie bruta:

31.016 metros cuadrados.

- Cesión para viales:

8.862 metros cuadrados (30%).

- Zonificación de suelo neto:

Semiintensivo grado 2 : 13.292 metros cuadrados (70%).

- Condiciones de edificación:

Las señaladas con carácter general para la zonificación indicada.

- Sistema de actuación:

Compensación.

- Determinaciones:

El otorgamiento de licencias de edificación quedará condicionado a las determinaciones previstas en la sección 2.^a del capítulo cuarto del título I de las presentes normas urbanísticas.

UNIDAD DE ACTUACION -19

- Localización:

Situada en el inicio de la zona industrial, entre el Camino de la Trébola y calle de nueva apertura. Se localiza en el plano 3.2.

- Objetivos de la ordenación:

La cesión de terrenos para la apertura de nuevos viales que permita crear una trama urbana en la zona industrial.

- Superficie bruta:

43.422 metros cuadrados

- Cesión para viales:

19.334 metros cuadrados (54%).

- Zonificación de suelo neto:

Industrial: 41.488 metros cuadrados (54%).

- Condiciones de edificación:

Las señaladas con carácter para la zonificación indicada.

- Sistema de actuación:

Compensación.

- Determinaciones:

El otorgamiento de licencias de edificación quedará condicionado a las determinaciones previstas en la sección 2.^a del capítulo cuarto del título I de las presentes normas urbanísticas.

UNIDAD DE ACTUACION - 20 I

- Localización:

Situada junto al barrio de Las Escuelas y atravesada por la prolongación de la Avda. Buenos Aires. Se localiza en el plano 3.2.

- Objetivos de la ordenación:

Obtención de la prolongación de la Avda. Buenos Aires y el diseño específico de un espacio público que recoja el final de la zona residencial y conecte con la industrial.

- Superficie bruta:

41.890 metros cuadrados

- Cesión para viales:

5.236 metros cuadrados (calle circulación rodada) (12%).

- Zonificación del suelo neto:

Industrial: 35.446 metros cuadrados (85%).

- Condiciones de la edificación:

Se permite la edificación sobre vial público en las condiciones que determine el estudio de detalle. Las señaladas con carácter general para la zonificación indicada.

- Instrumentos de ordenación:

Estudio de detalle.

- Sistema de actuación:

Cooperación.

- Determinaciones:

El otorgamiento de licencias de edificación quedará condicionado a las determinaciones previstas en la sección 2.ª del capítulo cuarto del título I de las presentes normas urbanísticas.

Se fija una franja de 10 m. de ancho de espacio libre privado bordeando la fachada interior de los edificios residenciales que permita una separación con la zona industrial.

UNIDAD DE ACTUACION - 20 R

- Localización:

Situada junto al barrio de Las Escuelas y atravesada por la prolongación de la Avda. Buenos Aires. Se localiza en el plano 3.2.

- Objetivos de la ordenación:

Obtención de la prolongación de la Avda. Buenos Aires y el diseño específico de un espacio público que recoja el final de la zona residencial y conecte con la industrial.

- Superficie bruta:

17.723 metros cuadrados

- Cesión para viales:

8.660 metros cuadrados (50%).

- Cesión para zona verde:

3.021 metros cuadrados (17%).

- Zonificación del suelo neto:

Intensiva: 6.042 metros cuadrados (33%).

- Condiciones de la edificación:

Se permite la edificación sobre vial público en las condiciones que determine el estudio de detalle. Las señaladas con carácter general para la zonificación indicada.

- Instrumentos de ordenación:

Se desarrollará mediante un PERI. El PERI podrá modificar el diseño urbano y las alturas previstas en el plano de Ordenación siempre que se respeten los objetivos. La altura máxima será de tres plantas, salvo algunos hitos, que se permiten y serán detallados en el PERI, pudiendo mantener la edificabilidad correspondiente a cuatro plantas.

- Sistema de actuación:

Cooperación.

- Determinaciones :

El otorgamiento de licencias de edificación quedará condicionado a las determinaciones previstas en la sección 2.ª del capítulo cuarto del título I de las presentes normas urbanísticas.

Se fija una franja de 10 m. de ancho de espacio libre privado bordeando la fachada interior de los edificios residenciales que permita una separación con la zona industrial.

UNIDAD DE ACTUACION - 21

- Localización:

Situada junto a la carretera Zaragoza - Logroño. Se localiza en los planos 3.2.

- Objetivos de la ordenación :

Obtención de superficie para la apertura de un vial que complete la trama de la zona industrial.

- Superficie bruta:

35.849 metros cuadrados

- Cesión para viales:

8.660 metros cuadrados (24%).

- Zonificación del suelo neto:

Industrial: 27.189 metros cuadrados (76%).

- Condiciones de edificación:

Las señaladas con carácter general para la zonificación indicada.

- Sistema de actuación:

Cooperación.

- Determinaciones:

-

El otorgamiento de licencias de edificación quedará condicionado a las determinaciones previstas en la sección 2.^a del capítulo cuarto del título I de las presentes normas urbanísticas.

UNIDAD DE ACTUACION - 22

- Localización:

Situada sobre el camino de la Trébola y la prolongación de la Avda. Buenos Aires. Se localiza en el plano 3.2.

- Objetivos de la ordenación:

La cesión de terrenos para la apertura de nuevos viales que configuren la trama de la zona industrial.

- Superficie bruta:

28.598 metros cuadrados

- Cesión para viales:

8.660 metros cuadrados (30%).

- Zonificación del suelo neto:

Industrial:	13.695 metros cuadrados.
Equip. y Servicios Terciarios:	6.243 metros cuadrados.

	19.938 metros cuadrados.

.- Condiciones de edificación:

Las señaladas con carácter general para la zonificación indicada.

- Sistema de actuación:

Cooperación.

- Determinaciones:

El otorgamiento de licencias de edificación quedará condicionado a las determinaciones previstas en la sección 2.º del capítulo cuarto del título I de las presentes normas urbanísticas.

UNIDAD DE ACTUACION - 23

- Localización:

Situada entre calles, todas ellas de nueva apertura, en el centro de la actual zona industrial. Se localiza en los planos 3.1. y 3.2.

- Objetivos de la ordenación:

Obtener la cesión de la superficie para viales de nueva apertura que a su vez, permita completar la trama urbana de la zona industrial.

- Superficie bruta:

42.293 metros cuadrados.

- Cesión para viales:

13.897 metros cuadrados (33%).

- Zonificación de suelo neto:

Industrial: 28.397 metros cuadrados (67%).

- Condiciones particulares:

Las señaladas con carácter general para la zonificación indicada.

- Instrumentos de ordenación:

Estudio de detalle.

- Sistema de actuación:

Cooperación.

- Determinaciones:

El otorgamiento de licencias de edificación quedará condicionado a las determinaciones previstas en la sección 2.^a del capítulo cuarto del título I de las normas urbanísticas.

UNIDAD DE ACTUACION - 24

- Localización:

Situada entre la calle de las Canteras y calle de nueva apertura. Se localiza en los planos 3.1. y 3.2.

- Objetivos de la ordenación:

La formación de una trama urbana de uso residencial en el límite con la zona industrial.

- Superficie bruta:

18.125 metros cuadrados.

- Cesión para viales:

5.236 metros cuadrados (29%).

- Cesión para zona verde:

1.611 metros cuadrados (9%).

- Zonificación del suelo neto:

-
Semiintensiva grado 2: 11.278 metros cuadrados (62%).

- Condiciones particulares:

Las señaladas con carácter general para la zonificación indicada.

- Sistema de actuación:

Cooperación.

- Determinaciones:

El otorgamiento de licencias de edificación quedará condicionado a las determinaciones previstas en la sección 2.^a del capítulo cuarto del título I de las normas urbanísticas.

UNIDAD DE ACTUACION - 25

- Localización:

Situada en el extremo de la calle de las Canteras en su encuentro con la calle Las Fuentes. Se localiza en el plano 3.1.

- Objetivos de la ordenación:

La obtención de terrenos para la apertura de nuevas calles que definan una trama urbana en el final de la zona de uso residencial y comienzo de la zona industrial.

- Superficie bruta:

67.671 metros cuadrados.

- Cesión para viales:

18.126 metros cuadrados (27%).

- Cesión para zona verde:

12.487 metros cuadrados (18%).

- Zonificación del suelo neto:

-	
Semiintensiva grado 1:	403 metros cuadrados
Industrial:	33.835 metros cuadrados.
Equipamiento:	2.820 metros cuadrados.

	37.058 metros cuadrados (55%)

- Condiciones particulares:

Las señaladas con carácter general para la zonificación indicada.

- Sistema de actuación:

Cooperación.

- Determinaciones:

El otorgamiento de licencias de edificación quedará condicionado a las determinaciones previstas en la sección 2.^a del capítulo cuarto del título I de las presentes normas urbanísticas.

UNIDAD DE ACTUACION - 26

- Localización:

Situada junto al barrio de Casetas, entre la calle Cantarranas y el límite sur del suelo urbano. Se localiza en el plano 3.1.

- Objetivos de la ordenación:

La obtención de una zona verde y calles de nueva apertura que terminen la trama urbana.

- Superficie bruta:

20.496 metros cuadrados.

- Cesión para viales:

4.431 metros cuadrados (22%).

- Cesión para zona verde:

4.431 metros cuadrados (22%).

- Zonificación de suelo neto:

Intensiva:	6.848 metros cuadrados.
Semiintensiva grado 1:	5.236 metros cuadrados.

	12.084 metros cuadrados (56%)

- Condiciones particulares:

Las señaladas con carácter general para la zonificación indicada.

- Instrumentos de ordenación:

Estudio de detalle.

- Sistema de actuación:

Cooperación.

- Determinaciones:

El otorgamiento de licencias de edificación quedará condicionado a las determinaciones previstas en la sección 2.^a del capítulo cuarto del título I de las presentes normas urbanísticas.

UNIDAD DE ACTUACION - 27

- Localización:

Situada entre la calle Candanchú, el complejo San Rafael, el límite sur del suelo urbano y la urbanización Los Albergues. Se localiza en el plano 3.1.

- Objetivos de la ordenación:

La obtención de un espacio libre que permita recubrir la acequia de Malpica y complete el anillo de equipamiento y espacios libres que se crea en el núcleo de Casetas.

- Superficie bruta:

21.751 metros cuadrados.

- Cesión para viales:

3.927 metros cuadrados (18%).

- Cesión para zona verde:

4.028 metros cuadrados (19%).

- Zonificación de suelo neto:

Intensiva:	2.417 metros cuadrados.
Semiintensiva grado 1:	11.077 metros cuadrados.
Equipamiento:	302 metros cuadrados.

	13.796 metros cuadrados (63%)

- Condiciones particulares:

Las señaladas con carácter general para la zonificación indicada.

- Instrumentos de ordenación:

Estudio de detalle.

- Sistema de actuación:

Cooperación.

- Determinaciones:

El otorgamiento de licencias de edificación quedará condicionado a las determinaciones previstas en la sección 2.^a del capítulo cuarto del título I de las presentes normas urbanísticas.

UNIDAD DE ACTUACION - 28

- Localización:

Situada entre la carretera de Zaragoza a Logroño, la urbanización Los Alberges y la zona industrial. Se localiza en el plano 3.1.

- Objetivos de la ordenación:

La apertura y urbanización de nuevos viales que permite la unión entre la trama urbana residencial y la industrial.

- Superficie bruta:

10.473 metros cuadrados.

- Cesión para viales:

3.429 metros cuadrados (33%).

- Zonificación de suelo neto:

Intensiva: 7.049 metros cuadrados (67%).

- Condiciones particulares:

Las señaladas con carácter general para la zonificación indicada.

- Sistema de actuación:

Cooperación.

- Determinaciones:

El otorgamiento de licencias de edificación quedará condicionado a las determinaciones previstas en la sección 2.^a del capítulo del título I de las presentes normas urbanísticas.

FICHAS DE ZONAS DE DESARROLLO POR PLAN ESPECIAL

PLAN ESPECIAL: PE - 1

- Ambito del Plan:

Comprende una franja de terrenos situada a lo largo de la calle Las Fuentes hasta el límite del suelo urbano y que traspasa la vía del ferrocarril, ocupando otra franja paralela y adosada a la citada vía entre el actual campo de fútbol y las obras de construcción de un puente sobre la vía que quedaron interrumpidas en tiempos.

- Objetivos de la ordenación:

Es objeto prioritario de la ordenación la creación de una banda de servicio y una zona verde que, por su situación estratégica engloba en el ámbito de un parque lineal usos docentes, representativos, deportivos, culturales y residenciales, establecidos en la situación actual con un carácter claramente disperso y desordenado.

El nuevo parque se plantea como un elemento dinamizador de la actividad urbana e integrador de los diferentes barrios que conforman el núcleo urbano.

- Superficie bruta:

279.912 metros cuadrados.

- Superficie destinada a viales:

4.411 metros cuadrados.

- Zona deportiva:

31.199 metros cuadrados.

- Dotacional:

29.255 metros cuadrados.

- Espacio destinado a parque:

215.047 metros cuadrados.

- Condiciones particulares:

La superficie destinada a parque podrá dedicarse a la ampliación de los espacios dotacionales y deportivos en un porcentaje no superior al 10%. Asimismo, se abrirán cuantos viales sean precisos para el correcto funcionamiento del sector, además de los ya definidos.

- Condiciones de edificación:

Las señaladas con carácter general para los usos indicados.

- Instrumentos de ordenación:

Plan Especial.

PLAN ESPECIAL: PE - 2

- Ambito del Plan:

Comprende los terrenos situados junto al PE-1, entre la vía del ferrocarril, paso elevado sobre la misma y prolongación de la Avda. de Navarra.

- Objetivos de la ordenación:

Complementar la banda de servicios que conforman el parque lineal con la obtención de espacios libres de uso público y equipamiento así mismo público y edificación residencial.

- Superficie bruta:

14.100 metros cuadrados.

- Superficie destinada a viales:

3.249 metros cuadrados, parte de esta superficie debe destinarse a complementar el vial situado en el lindero sur del PE.

- Superficie destinada a espacios libres públicos:

6.621 metros cuadrados.

- Superficie destinada a uso residencial:

2.820 metros cuadrados.

- Superficie destinada a equipamiento público:

1.410 metros cuadrados.

- Condiciones de edificación:

Las que fije el Plan Especial y subsidiariamente las correspondientes a la zonificación intensiva para el uso residencial y a la zonificación dotacional para el equipamiento público.

- Instrumentos de ordenación:

Plan Especial.

PLAN ESPECIAL: PE - 3

- Ambito del Plan:

Comprende los terrenos destinados a Sistema General situados entre la vía del ferrocarril y el SUP-3 y colindantes con el PE-2, así como parte del Sistema General del paso elevado sobre el ferrocarril.

- Objetivos de la ordenación:

Finalizar el parque lineal que abarcaba el anterior Plan Especial mediante una superficie de terreno destinada de un modo característico a zona verde.

- Superficie bruta:

57.349 metros cuadrados.

- Zona verde:

54.380 metros cuadrados.

- Viales (Paso elevado):

2.969 metros cuadrados.

- Condiciones particulares:

Una superficie no superior al 10% de la zona verde podrá destinarse a equipamiento público con las condiciones de edificación señaladas para su uso.

- Instrumentos de ordenación:

Plan Especial.

PLAN ESPECIAL SECTOR ALCAMPO

- Ambito del Plan:

Comprende una superficie de terrenos clasificados como suelo urbano y situados entre la zona consolidada del Hiper Alcampo y el suelo no urbanizable de su parte posterior.

- Objetivos de la ordenación:

Es objetivo prioritario del Plan Especial la definición de los viales interiores, zonas de aparcamiento y enlaces con el Sistema General del paso elevado sobre la Autovía, con el Camino de Garrapinillos y los viales y aparcamientos existentes en el actual centro comercial, así como la ordenación de volúmenes.

- Superficie bruta:

32.990 metros cuadrados

- Condiciones de edificación:

Las señaladas con carácter general para el uso dominante comercial.

- Instrumento de ordenación:

Plan Especial. La ordenación de volúmenes podrá desarrollarse mediante estudio de detalle cuya aprobación quede supeditada a la del Plan Especial. La redacción en ambos casos correrá a cargo de los particulares.

FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

SECTOR - 1 Camino de la Estación I

- Localización:

Situado a lo largo de la carretera de Utebo a Monzalbarba y vía de FF.CC., en su lado Norte, y al Este del límite de suelo urbano correspondiente al casco antiguo.

- Objetivos de la ordenación:

Creación de una banda de suelo residencial a lo largo de la carretera a Monzalbarba, que junto con el Sector 2, enlace con el núcleo de suelo urbano correspondiente a la antigua Fundición.

- Superficie bruta:

66.100 metros cuadrados.

- Usos globales zonificados:

Residencial de baja densidad.

- Densidad máxima:

35 vivienda/ Ha.

- N.º máximo de viviendas:

231 viviendas.

- Edificabilidad bruta:

0,65 metros cuadrados/ metros cuadrados

- Instrumentos de ordenación y gestión:

A los efectos previstos en el artículos 4.3.2. y siguientes de las N.U., se deberá redactar un Plan Parcial de ordenación de la totalidad del sector y proyecto de Compensación, que incluirá a los propietarios de suelo de aquellos sistemas generales vinculados al Sector.

- Condiciones particulares:

El Plan Parcial resolverá su sistema de viales completando el trazado previsto o existente en la zona de suelo urbano adyacente.

La zona verde de cesión obligatoria se dispondrá a lo largo arbolada, a los efectos de creación de una pantalla respecto de la vía del ferrocarril y la propia carretera.

SECTOR - 2
Camino de la Estación II

- Localización:

Situado a lo largo de la carretera de Utebo a Monzalbarba y vía de FF.CC. en su lado Norte y al Este del Sector 1. Limita al Oeste con el núcleo aislado de suelo urbano correspondiente a la antigua Fundición.

- Objetivos de la ordenación:

Creación de una banda de suelo residencial a lo largo de la carretera a Monzalbarba enlazando con el núcleo aislado de suelo urbano correspondientes a la antigua Fundición.

- Superficie bruta:

63.980 metros cuadrados.

- Usos globales zonificación:

Residencial de baja densidad.

- Densidad máxima:

35 viviendas/ Ha.

- N.º máximo de viviendas:

224 viviendas.

- Edificabilidad bruta:

0,65 metros cuadrados/ metros cuadrados

- Instrumentos de ordenación y gestión:

A los efectos previstos en el artículos 4.3.2. y siguientes de las NU se deberá redactar un Plan Parcial de Ordenación de la totalidad del Sector y Proyecto de Compensación, que incluirá a los propietarios de suelo de aquellos Sistemas Generales vinculados al Sector.

- Condiciones particulares:

El Plan Parcial resolverá su zonificación disponiendo las zonas verdes a lo largo de la carretera de Monzalbarba, siendo preferentemente arbolada, al objeto de crear una pantalla respecto de la vía ferrocarril y la propia carretera.

SECTOR - 3
Los Prados

- Localización:

Ocupa una bolsa de terreno limitada al Oeste y Sur por el límite del suelo urbano correspondiente al actual cementerio, edificaciones traseras de la calle Huesca y zona industrial adyacente. Al Norte, limita con una zona verde de nueva creación que lo separa de la vía de FF.CC. y al Este con suelo no urbanizable.

- Objetivos de la ordenación:

Calificación de suelo para uso residencial de baja densidad y trazado de un anillo viario que recoge la Avda. Navarra y el paso previsto del FF.CC. hasta la Autovía de Logroño y obtención de una zona verde a lo largo de la vía férrea que completa el parque lineal de Utebo.

- Superficie bruta:

86.420 metros cuadrados.

- Zonificación. Usos globales:

Residencial de baja densidad.

- Densidad máxima:

35 viviendas/ Ha.

- N.º máximo de viviendas:

302 viviendas.

- Edificabilidad bruta:

0,65 metros cuadrados/ metros cuadrados

- Instrumentos de ordenación y gestión:

A los efectos previstos en el artículos 4.3.2. y siguientes de las NU se deberá redactar un Plan Parcial de ordenación de la totalidad del Sector, y Proyecto de compensación, que incluirá a los propietarios de suelo de aquellos Sistemas Generales vinculados al Sector.

- Condiciones particulares:

El Plan Parcial se ajustará a las alineaciones del viario perimetral señaladas en el plano correspondiente.

Se realizará al menos una conexión peatonal desde la calle Huesca que salve el desnivel existente.

La zona verde incluirá preferentemente los terrenos correspondientes al desnivel existente que se resolverá mediante aterrazados o taludes ajardinados.

SECTOR - 4
La Parada

- Localización:

Situado entre el Sector 3 y los terrenos de butano, limita al Oeste con las Unidades de Actuación n.º 15, 16 y 17, correspondientes a terrenos actualmente ocupados en parte por industrias; y al Este con un núcleo de suelo urbano aislado, que engloba usos industriales y residenciales.

- Objetivos de la ordenación:

Calificación de suelo para uso residencial de baja densidad y trazado de un anillo viario que recoge la Avda. Navarra hasta su salida a la Autovía de Logroño.

- Superficie bruta:

62.580 metros cuadrados.

- Zonificación. Usos globales:

Residencial Semiintensiva grado 1.

- Densidad máxima:

35 viviendas/ Ha.

- N.º máximo de viviendas:

219 viviendas.

- Edificabilidad bruta:

0,65 metros cuadrados / metros cuadrados

- Instrumentos de ordenación y gestión:

A los efectos previstos en el artículos 4.3.2. y siguientes de las NU se deberá redactar un Plan Parcial de ordenación de la totalidad del Sector, y Proyecto de compensación, que incluirá a los propietarios de suelo de aquellos Sistemas Generales vinculados al Sector.

- Condiciones particulares:

El Plan Parcial se ajustará a las alineaciones del viario principal y perimetral señaladas en el plano correspondiente.

SECTOR - 5
Carretera de Monzalbarba

- Localización:

Situada a lo largo de la Carretera de Utebo a Monzalbarba y vía de FF.CC. en su lado Norte y al Este del complejo industrial y residencial de la antigua Factoría de Maquinaria para Azucareras.

- Objetivos de la ordenación:

Terminación de la banda residencial proyectada en el eje Utebo - Monzalbarba englobando el suelo urbano correspondiente a la antigua Factoría.

- Superficie bruta:

63.000 metros cuadrados.

- Usos globales zonificación:

Residencial de baja densidad.

- Densidad máxima:

12 viviendas/ Ha.

- N.º máximo de viviendas:

75 viviendas.

- Edificabilidad bruta:

0,35 metros cuadrados/ metros cuadrados

- Instrumentos de ordenación y gestión:

A los efectos previstos en el artículos 4.3.2. y siguientes de las NU se deberá redactar un Plan Parcial de ordenación de la totalidad del Sector, y Proyecto de compensación que incluirá a los propietarios de suelo de aquellos Sistemas Generales vinculados al Sector.

- Condiciones particulares:

El Plan Parcial resolverá su zonificación disponiendo las zonas verdes a lo largo de la carretera de Monzalbarba, siendo preferentemente arboladas, al objeto de crear una pantalla respecto de la vía del ferrocarril y la propia carretera.

SECTOR - 6
Butano

- Localización:

Comprende los terrenos propiedad de butano, que limitan al Norte con el Sector A, al Oeste con el límite del suelo urbano, al Este con el núcleo de suelo urbano Industrial y al Sur con la Autovía de Logroño.

- Objetivos de la ordenación:

Calificación de suelo para uso residencial de baja densidad y terminación del anillo viario que enlaza la Avda. de Navarra, cruce del FF.CC. y la Autovía de Logroño.

- Superficie bruta:

49.850 metros cuadrados.

- Zonificación. Usos globales:

Residencial de baja densidad.

- Densidad máxima:

35 viviendas / Ha.

- N.º máximo de viviendas:

302 viviendas.

- Edificabilidad bruta:

0,65 metros cuadrados/metros cuadrados

- Instrumentos de ordenación y gestión:

A los efectos previstos en el artículos 4.3.2. y siguientes de las N.U: se deberá redactar un Plan Parcial de ordenación de la totalidad del Sector, y Proyecto de compensación, que incluirá a los propietarios de suelo de aquellos Sistemas Generales vinculados al Sector.

- Condiciones particulares:

El Plan Parcial se ajustará al trazado del viario principal y perimetral señalado en el plano correspondiente.

SECTOR - 7
La Casaza

- Localización:

-

Comprende los terrenos situados al Sur del actual Polígono Industrial "La Casaza", limitando al Este con el trazado del vial de enlace con la futura circunvalación de la Autovía de Logroño.

- Objetivos de la ordenación:

Ampliación del polígono industrial "La Casaza".

- Superficie bruta:

103.200 metros cuadrados.

- Zonificación. Usos globales:

Industrial.

- Edificabilidad bruta:

0,50 metros cuadrados / metros cuadrados

- Instrumentos de ordenación y gestión:

A los efectos previstos en el artículos 4.3.2. y siguientes de las NU se deberá redactar un Plan Parcial de ordenación de la totalidad del Sector, y Proyecto de compensación, que incluirá a los propietarios de suelo de aquellos Sistemas Generales vinculados al Sector.

- Condiciones particulares:

El Plan Parcial se ajustará al trazado de la vía principal, señalada en plano, que conecta con el colector de la variante prevista de la Autovía de Logroño. Asimismo, resolverá el enlace con el viario perpendicular a la Autovía correspondiente al primitivo Polígono Industrial.

SECTOR	SUPERFICIE Haa.	EFICACIA CARGO	CH MEDIO	APROVECHAMIENTO MIDIO	APROVECHAMIENTO	APROVECH.
Cno. ESTACIÓN 2.25	5.11600	0,6		0,838	0,7	3,2
Cno. ESTACIONN	6,3980	0,65	0,674	0,4381	2,8030	2,4312
LOS PRADOS	6,6420	0,68		1,000	0,8500	5,6173
3.2840 LA PLOSLADA	6,2560	0,65		0,674	0,4361	2,4312
2.3780 e''' MGNZALBARSA	6,3000	0,35		0,800	0,2310	1,4653
2.3e40						
BUTANO 1.8042	4,0650	0,65		0,695	0,4518	2,2520
L.ACASAZA	10,3200	0,50	0,933	0,4690	4,8401	3,9216
(SISTEMAS GENERALES						
NUDO F.F.C.C.	0,7677					0,2917
DEPURADORA	0,9530					0,3621
CEMENTERIO	3,3650					1,2787
VERIE "IOSPIAOS"	5,1590					1,9504
VERDE "LA COLLARADA"	1,3020					0,4948
TOTAL	80,4097				ZUS57	22,9667

Am=22,1 W 180,4017 =0,3800

CUADRO DE ASIGNACIÓN DE SISTEMAS GENERALES (S.S.G.G)

NÚMERO DE SECTOR	EFICACIA CARGO	NUDO F.F.C.C.	DEBIDA CARGA	EFICACIA CARGO	EFICACIA CARGO	EFICACIA CARGO	EFICACIA CARGO	TOTAL S.a.CO.Cj
	0,11818	0,2817 (1)	0,3121 (10CW.)	0,3218 CZI.tft)A			0	0,8111
2	0,3118						0,3718	0
■	2,3333			0,3721 (2t,1K)B	1,8804 (1cm.j		0	2,3333
..	0,3638			0,31130 (2e,4-4)C			0	0,3638
e	0,07						0,11387	0
●	0,3577						0,3577	0
7	0,8185			0,214\$ (1e,78'1) O		0,00 (10CW.)	0,20112	0,70113
TOTAL	4,3871	0,8117	0,8117	0,8117	0,8117	0,8117	0	4,31711

DISPOSICION FINAL UNICA

Las referencias que en este texto se contienen al R.D. 1346/1976, de 9 de abril, se entenderán realizadas al R.D. Legislativo 1/1992, de 26 de julio, e igualmente se entenderán derogadas cuantas disposiciones del mismo se opongan o contradigan a lo establecido en éste.

Contra el acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza de fecha 11 de febrero de 1997, que no agota la vía administrativa, cabe recurso ordinario ante el consejero de Ordenación Territorial, Obras Públicas y Transportes, en el plazo de un mes desde la publicación de las presentes normas, y sin perjuicio de cualquier otro recurso que pudiera interponerse.

Zaragoza, 18 de abril de 1997. – El presidente de la Comisión, Félix de los Ríos Barbany.

Relación de las modificaciones realizadas en el Planeamiento y no contenidas en las presentes normas urbanísticas y sus correspondientes fechas de aprobación

NUMERO	APROBACION INICIAL	PROVISIONAL	DEFINITIVA
10	16-05-1996	23-07-1996	23-12-1996
11	14-04-1997	08-09-1997	18-01-1999
12	14-04-1997	08-09-1997	02-12-1997
13	04-12-1997	02-02-1998	13-11-1998
14	17-03-1999		04-10-1999
15	12-07-2001		03-04-2001
16	04-09-2000		31-07-2001
17			
18	20-11-2001		23-05-2002
19	20-10-2003		15-03-2004
20	09-03-2005		16-01-2006

**RELACION DE MODIFICACIONES APROBADAS POSTERIORMENTE A LA APROBACIÓN DEL TEXTO
REFUNDIDO DEL PGOU Y SU CONTENIDOS:**

Modificación nº 10. Consiste en Modificación del cambio de calificación de un terreno, próximo a la Iglesia de Ntra. Sra. de La Asunción, para uso de equipamiento (zona dotacional uso de equipamiento), modificando su zonificación residencial actual.

Modificación nº 11. Consiste en Cambio de clasificación del tramo de la Carretera N-232 comprendido entre el p.k. 250,600a y el 253,400a, de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbano.

Modificación nº 12. Consiste en Cambio de alineación oficial para la creación de un vial, en la zona colindante a la vía de conexión entre la Carretera N-232 y la variante de Casetas.

Modificación nº 13. Consistente en la modificación de la UE-16.

Modificación nº 14. Consistente en El apartado 4 del art. 2.1.19 de las Normas Urbanísticas del PGOU quedará redactado de la siguiente forma:

"Las industrias que, en el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, figuren en el Anexo II del Decreto 833/75, de 6 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 38/72 de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico. (B.O.P. nº 96 de 22 de abril de 1975) y que expresamente se relacionan a continuación, no podrán instalarse a menos de (dos mil) 2.000 metros a contar desde las delimitaciones de suelos urbanos o urbanizables del PGOU, así como del núcleo más próximo de población agrupada.

ACTIVIDADES AFECTADAS POR LA RESTRICCIÓN

- Grupo A: Todas las del grupo, excepto las relacionadas en los apartados 1.8.1 y 1.13.6.
- Grupo B: Las relacionadas en los apartados 2.1, 2.2, 2.6, 2.10, 2.12, excepto 2.12.9, y 2.13.
- Grupo C: Las relacionadas en los apartados 3.1, excepto 3.1.1, 3.10, excepto 3.10.1, y 3.13, excepto 3.13.4 y 3.13.5.

Quedan excluidas de la restricción las centrales de cogeneración u otras formas de autoproducción que cumplan los siguientes condicionantes:

- a) La potencia máxima de las mismas será inferior a 10 Mw.
- b) El combustible para el accionamiento de la central o grupo de cogeneración será exclusivamente gas natural proveniente de la red de distribución urbana.
- c) La energía eléctrica producida será consumida por el propio productor al menos en un 30% en procesos industriales o actividades no eléctricas asociados al proceso de producción eléctrica. En el supuesto de que tales procesos o actividades constituyan un servicio público no existirá el límite anterior.
- d) Las centrales de cogeneración deberán satisfacer los requisitos de rendimiento energético que se determinen en el Anexo del R.D. 2818/1998 de 23 de diciembre, sobre producción de energía eléctrica por instalaciones hidráulicas, de cogeneración y otras abastecidas por recursos o fuentes de energía renovables.
- e) Los niveles de emisión de contaminantes de la planta de cogeneración no podrán superar el 75% de los valores admitidos en el apartado 27 del Anexo IV del Decreto 833/1975 de 6 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 38/1972 de 22 de diciembre de Protección del Ambiente Atmosférico."

Modificación nº 15. Consistente en Cambiar la zonificación de una zona verde que pasa a equipamiento y se califica como zona verde una superficie destinada a viales dentro del ámbito de actuación de la UE-10.

Modificación nº 16. Consistente en el cambio de ubicación de la zona verde prevista en la UE-6 y en la creación de una plaza en el ámbito de la UE-5, así como la determinación del sistema de actuación de cooperación en ambas unidades.

Modificación nº 17. No existe.

Modificación nº 18. Consistente en Cambio de alineación que afecta fundamentalmente al edificio sito en la llamada "4 esquinas", confluencia de las calles Ramón y Cajal y Joaquín Costa, recuperando la línea del inmueble que existía en este emplazamiento hasta su reciente demolición, así mismo se ajusta a la edificación existente la alineación de los inmuebles 7, 9 y 11 de la calle Joaquín Costa.

Modificación nº 19. Consistente en Modificar los artículos 3.1.52, 5.1.9 y 5.2.10.

El Art. 3.1.52 queda redactado como sigue:

Art. 3.1.52. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA

1. Por encima de la altura de cornisa, podrán admitirse los siguientes elementos, siempre que resulten compatibles con las normas específicas de la zona:

a) Los faldones de cubiertas, siempre que el espacio encerrado por ellos no exceda el límite definido por planos con una pendiente del 33 por ciento, trazados en la forma siguiente:

- Cuando exista un alero o cornisa cuya cota coincida con la cara alta del forjado del techo de la última planta, los planos se trazarán por el borde del alero o cornisa proyectado. Este borde no superará el vuelo máximo permitido desde la fachada.

- Cuando no exista alero o cornisa, o bien cuando la cota de su línea superior se sitúe por encima de la cara superior del forjado de la última planta, los planos se trazarán por la intersección del plano correspondiente a la cara superior del forjado con el plano de fachada.

La disposición de la cubierta responderá a las normas de la buena construcción y se adecuará a sus condiciones de entorno.

Cuando se trate de soluciones a dos aguas o más aguas su línea de cumbrera se situará en el eje central del fondo edificado, y no superará la altura de 4'00 metros en ningún punto, medida con respecto a la cara superior del último forjado.

Cuando se trate de soluciones a una sola agua, la altura de la cumbrera con respecto a la cara superior del último forjado no superará 3'00 metros en ningún punto; en este caso, la cumbrera deberá recaer hacia la fachada interior.

b) Los antepechos de remate de terrazas o cubiertas, cuya coronación no podrá superar en más de 1,50 metros la altura de cornisa, con excepción de ornamentos aislados. La misma limitación vinculará a estos elementos aun cuando no agote el número máximo de plantas permitidas.

c) Los remates de cajas de escaleras y ascensores, con una altura total máxima de 3,50 metros, sobre la altura de cornisa.

d) Las chimeneas de ventilación y evacuación de humos.

e) Pérgolas, marquesinas abiertas y elementos análogos de remate y ornamento del edificio, con una altura máxima de 3'00 metros.

2. Dentro del espacio delimitado por planos a 45 grados sexagesimales trazados por la línea definida en el apartado a) del párrafo primero, y con una altura máxima de 3'00 metros, solo se permite situar sobre la altura máxima del edificio, elementos funcionales propios de las instalaciones del edificio, como depósitos de agua, refrigeradores, paneles solares, u otros componentes de los servicios de aquél.

3. Sobre la altura máxima se permiten también estructuras funcionales propias del edificio, tales como pararrayos o antenas colectivas. Las estructuras superpuestas ajenas a la función propia del edificio, como antenas o repetidores de comunicaciones, que no formen parte de la estructura portante ni de las instalaciones del edificio, y no sean visibles desde vial público, solamente se admitirán con carácter excepcional en casos puntuales debidamente justificados, en base a su utilidad pública u otras análogas que así lo aconsejen, y con sujeción a los criterios establecidos en las normas de estética y, en su caso, a las normas sectoriales que sean de aplicación.

4. La Zona de Casco Antiguo se regirá por las normas específicas de su zona, según el art. 5.1.9.

El Art. 5.1.9 queda redactado como sigue:

Art. 5.1.9. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Se establece para la totalidad de la zona del Casco Antiguo un número de plantas máximo de edificación de Planta Baja y dos plantas alzadas (PB + 2) y 9,50 m. de altura máxima.

Se permite la construcción de entrecubiertas según quedan definidas en el Art. 3.1.56, con las siguientes condiciones:

- a) La pendiente máxima del plano de cubierta será del cincuenta por ciento (50%).

La disposición de la cubierta responderá a las normas de la buena construcción y se adecuará a sus condiciones de entorno.

Cuando se trate de soluciones a dos aguas, su línea de cumbrera se situará en el eje central del fondo edificado.

La altura de la cumbrera con respecto a la cara superior del último forjado no superará 4,80 metros en ningún punto.

- b) La arista de encuentro entre los planos exteriores de fachada y cubierta no podrá superar la altura de sesenta (60) cm. a partir de la altura máxima permitida.

c) Cuando la Entrecubierta se destine a piezas habitables se cumplirán las condiciones generales de iluminación y ventilación según el artículo 3.2.13, disponiéndose los huecos necesarios en el plano de cubierta.

d) Por encima del plano de cubierta sólo se permiten la construcción de chimeneas, instalación de antenas e instalación de paneles de captación de energía solar, que deberán integrarse en lo posible en la cubierta del edificio.

El Art. 5.2.10 queda redactado como sigue:

Art. 5.2.10. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La altura de la edificación en plantas, se fija en los Planos de Ordenación números 3.1. y 3.2., y corresponde a las alturas a cornisa que se fijan a continuación:

ALTURA REGULADORA MÁXIMA (ARM)	Nº MÁXIMO DE PLANTAS
7,00	PB+ 1
10,00	PB+ 2
13,00	PB+ 3
16,00	PB+ 4

Queda permitido el uso de vivienda en planta abuhardillada que no tenga el concepto de entrecubierta, siempre y cuando la ventilación se produzca bien en el propio plano de cubierta bien en el plano de fachada, quedando expresamente prohibidas las mansardas.

Las entrecubiertas de los edificios no podrán destinarse a uso alguno, si bien podrán albergar los elementos funcionales a que se refiere el art. 3.1.52 nº 2 de estas Normas.

Modificación nº 20. Consistente en Modificación de la alineación en el nº 40 de la Avenida de Zaragoza, y en los números 3-5-7 de la calle Coruña. Cambio de calificación del edificio sito en el nº 5 de la calle Callejuela que pasará de estar calificado como Casco Antiguo a Zona 5 Dotacional-Público. Y Modificación de la ficha de la Unidad de Actuación 20-R que pasará a tener la siguiente redacción:

UNIDAD DE ACTUACION - 20 R

- Localización:

Situada junto al barrio de Las Escuelas y atravesada por la prolongación de la Avda. Buenos Aires. Se localiza en el plano 3.2.

- Objetivos de la ordenación:

Obtención de la prolongación de la Avda. Buenos Aires y el diseño específico de un espacio público que recoja el final de la zona residencial y conecte con la industrial.

- Superficie bruta:

16.225,74 metros cuadrados

- Cesión para viales:

2.630,84 metros cuadrados (16,21%).

- Cesión para espacios libres:

5.376,41 metros cuadrados (33,14%).

- Cesión para equipamientos:

2.641,28 metros cuadrados (16,28%).

- Cesión para infraestructuras:

60,53 metros cuadrados (0,37%).

- Zonificación del suelo neto:

Residencial: 5.516,68 metros cuadrados (34%).

- Edificabilidad máxima residencial:

Residencial: 24.292,54 metros cuadrados.

- Condiciones de la edificación:

Se permite la edificación sobre vial público en las condiciones que determine el estudio de detalle. Las señaladas con carácter general para la zonificación indicada.

- Instrumentos de ordenación:

Se desarrollará mediante un PERI. El PERI podrá modificar el diseño urbano y las alturas previstas en el plano de Ordenación siempre que se respeten los objetivos y no se sobrepase la edificabilidad máxima anteriormente señalada. Las redes de saneamiento no tendrán una capacidad inferior a 300 mm. El PERI deberá concretar adecuadamente las redes de saneamiento, debiendo justificar la capacidad de las redes municipales, o supramunicipales, para absorber los nuevos caudales aportados en dicha unidad de actuación, si no fuesen dichas redes capaces, se construirán redes nuevas o aliviaderos adecuados antes de proceder a la urbanización de la zona.

El desarrollo de la Unidad supondrá el cumplimiento de las cargas urbanísticas derivadas del tratamiento de aguas residuales, debiendo dar cumplimiento a lo establecido en el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, y específicamente a lo previsto en su apartado 6, Ordenanzas, que tendrán el carácter de norma del Plan General para esta Unidad, al igual que el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales del alcantarillado (D. 38/2004 de 24 de febrero).

- Sistema de actuación:

Compensación.

- Determinaciones :

El otorgamiento de licencias de edificación quedará condicionado a las determinaciones previstas en la sección 2.^a del capítulo cuarto del título I de las presentes normas urbanísticas.

Se fija una franja de 10 m. de ancho de espacio libre privado bordeando la fachada interior de los edificios residenciales que permita una separación con la zona industrial.