

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

Resolución de 8 de febrero de 2024, de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Jaén, por la que se dispone la publicación de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Beas de Segura aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 6 de febrero de 1985.

Las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Beas de Segura fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha de 6 de febrero de 1985.

Dicho acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén de 23 de febrero de 1985.

El referido instrumento ha sido inscrito en el registro de instrumentos urbanísticos de Andalucía con fecha de 8 de noviembre de 2011.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

El artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 abril, que regula las bases de régimen local, normativa vigente a fecha de aprobación del documento, preveía la publicación por los ayuntamientos, del texto de los planes urbanísticos en el boletín oficial correspondiente, no produciendo efectos a terceros hasta dicha publicación.

El Tribunal Supremo unificó su criterio en Sentencia 7 de febrero de 1994 (RJ 1994, 1434) en el sentido de que la exigencia de publicación del texto íntegro, del artículo 70.2 de la LBRL, debía entenderse referida a las Normas Urbanísticas de los Planes, y que es de aplicación no sólo a los Planes cuya aprobación definitiva corresponde a los municipios, sino también a los Planes Urbanísticos aprobados definitivamente por las Comunidades Autónomas, extendiendo el ámbito de aplicación del citado artículo a todo planeamiento municipal, aun cuando sea aprobado por órgano urbanístico local.

Por todo lo expuesto anteriormente, y en aras del principio de seguridad jurídica,

R E S U E L V O

Ordenar la publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Beas de Segura aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha de 6 de febrero de 1985, en los términos que se contienen en el siguiente Anexo I.

ANEXO I

NORMAS SUBSIDIARIAS Y COMPLEMENTARIAS DE BEAS

NORMAS URBANÍSTICAS

Í N D I C E

TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO 1.º Naturaleza jurídica y ámbito de aplicación

- Artículo 1.1. Naturaleza Jurídica.
- “ 1.2. Ámbito territorial de aplicación.
 - “ 1.3. Vigencia.
 - “ 1.4. Revisión.
 - “ 1.5. Modificaciones de las Normas Subsidiarias.
 - “ 1.6. Mediciones definitivas.
 - “ 1.7. Obligatoriedad.
 - “ 1.8. Competencia.

CAPÍTULO 2.º Clasificación y regulación del suelo

- Artículo 2.1. Clasificación del suelo.
- “ 2.2. Determinaciones en el suelo urbano.
 - “ 2.3. Determinaciones en suelo apto para urbanizar.
 - “ 2.4. Determinaciones en suelo no urbanizable.

CAPÍTULO 3.º Ejecución del planeamiento

- Artículo 3.1. Iniciativa.
- “ 3.2. Sistemas de actuación en suelo urbano.
 - “ 3.3. Actuación en suelo apto para urbanizar.
 - “ 3.4. Derechos, obligaciones y cargas de los propietarios.

CAPÍTULO 4.º Desarrollo del planeamiento, gestión y obras

- Artículo 4.1. Figuras para el desarrollo del planeamiento.
- “ 4.2. Figuras para la ejecución del planeamiento.
 - “ 4.3. Figuras para llevar a la práctica las determinaciones del planeamiento.
 - “ 4.4. Planes Parciales.
 - “ 4.5. Planes Especiales.
 - “ 4.6. Estudios de Detalle.
 - “ 4.7. Proyectos de Reparcelación.
 - “ 4.8. Proyectos de Compensación.
 - “ 4.9. Proyectos de Urbanización.
 - “ 4.10. Proyecto de Edificación.

CAPÍTULO 5.º Licencias urbanísticas

- Artículo 5.1. Actos sujetos a licencia municipal.
- “ 5.2. Sujeción de las licencias a normativas.
 - “ 5.3. Silencio administrativo.
 - “ 5.4. Competencia municipal.
 - “ 5.5. Suspensión de licencias.
 - “ 5.6. Modificaciones de proyectos.
 - “ 5.7. Incumplimiento de las condiciones de aprobación.

00297345

CAPÍTULO 6.º Requisitos generales para tramitación de licencias e información relativa a estas normas subsidiarias**Artículo 6.1. Actividades reguladas.**

- “ 6.2. Normas generales de tramitación.
- “ 6.3. Cédula urbanística.
- “ 6.4. Información Urbanística.
- “ 6.5. Modificaciones de planes, proyectos y estudios.
- “ 6.6. Licencias de parcelación o reparcelación.
- “ 6.7. Licencias para obras de urbanización.
- “ 6.8. Licencias de obras mayores.
- “ 6.9. Licencias de obras de tramitación abreviada.
- “ 6.10. Obras menores.
- “ 6.11. Licencias de vertederos.
- “ 6.12. Licencias de apertura y funcionamiento de actividades.

CAPÍTULO 7.º Disciplina urbanística**Artículo 7.1. Vigilancia del Plan.**

- “ 7.2. Infracciones.
- “ 7.3. Licencias con infracción.
- “ 7.4. Plazos para la prescripción de licencias de obras.
- “ 7.5. Plazos para la prescripción de licencias de apertura.
- “ 7.6. Obras, instalaciones o actividades abusivas.
- “ 7.7. Inspección de obras de nueva planta.
- “ 7.8. Inspección de obras de ampliación y reforma.
- “ 7.9. Disposiciones comunes a los dos artículos precedentes.

CAPÍTULO 8.º Referencias a texto legales, definiciones y terminología**Artículo 8.1. Referencias abreviadas a textos legales.**

- “ 8.2. Definición y terminología.

TÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**CAPÍTULO 9.º Condiciones generales de volumen, diseño, higiénicas y calidad****Artículo 9.1. Disposiciones geométricas.**

- “ 9.2. Tipos de edificación.
- “ 9.3. Asignación de tipos.
- “ 9.4. Retranqueos y transformación de volúmenes.
- “ 9.5. Parcela mínima edificable.
- “ 9.6. Alturas.
- “ 9.7. Alturas en la edificación cerrada.
- “ 9.7¹. Alturas en edificación abierta y unifamiliar.
- “ 9.8. Alturas en patios de parcela.
- “ 9.9. Determinación del número de plantas de la edificación.
- “ 9.10. Construcciones permitidas por encima de la altura.
- “ 9.11. Parámetros al descubierto.
- “ 9.12. Fondos máximos edificables.
- “ 9.13. Sótanos y semisótanos.
- “ 9.14. Entreplantas.
- “ 9.15. Medida de la superficie total edificable.
- “ 9.16. Patios de manzana.
- “ 9.17. Patios de parcela.
- “ 9.18. Patios de luces.
- “ 9.19. Patios cerrados.
- “ 9.20. Patios abiertos.

- “ 9.21. Patios de parcela mancomunados.
- “ 9.22. Cubiertas en patios de parcela.
- “ 9.23. Accesos a los patios.
- “ 9.24. Condiciones de los locales.
- “ 9.25. Portales o zaguanes.
- “ 9.26. Escaleras.
- “ 9.27. Entrantes, salientes y vuelos.
- “ 9.28. Impostas y molduras.
- “ 9.29. Miradores.
- “ 9.30. Huecos en planta baja.
- “ 9.31. Marquesinas.
- “ 9.32. Toldos.
- “ 9.33. Retranqueos y cerramientos.
- “ 9.34. Parcelas afectadas por determinaciones diferentes.
- “ 9.35. Condiciones de diseño, higiene y calidad.

CAPÍTULO 10.º Condiciones generales estéticas**Artículo 10.1. Responsabilidad del Ayuntamiento.**

- “ 10.2. Comprobación de las afecciones estéticas o de protección de las obras.
- “ 10.3. Nuevas construcciones en áreas consolidadas de la ciudad.
- “ 10.4. Normas de conservación de valores arqueológicos e histórico-artísticos.

TÍTULO III. REGULACIÓN DE USOS**CAPÍTULO 11.º Disposiciones generales****Artículo 11.1. Clases de usos según su función.**

- “ 11.2. Clases de usos según su naturaleza.
- “ 11.3. Tipos de usos.

CAPÍTULO 12.º Regulación de usos según su función**Artículo 12.1. Vivienda.**

- “ 12.2. Residencial colectivo.
- “ 12.3. Residencial móvil.
- “ 12.4. Comercial.
- “ 12.5. Oficinas.
- “ 12.6. Sanitario.
- “ 12.7. Espectáculos.
- “ 12.8. Social.
- “ 12.9. Cultural.
- “ 12.10. Religioso.
- “ 12.11. Deportivo.
- “ 12.12. Artesanía.
- “ 12.13. Industria.
- “ 12.14. Garajes-aparcamiento.
- “ 12.15. Servicios del automóvil.

TÍTULO IV. ORDENANZAS PARA EL SUELO URBANO**CAPÍTULO 13.º Ámbito y régimen urbanístico****Artículo 13.1. Ámbito de aplicación.**

- “ 13.2. Ejecución de las Normas Subsidiarias.
- “ 13.3. Actuaciones en suelo urbano.
- “ 13.4. Ejercicio de la facultad de edificar.

00297345

- “ 13.5. Cesiones obligatorias.
- “ 13.6. Obligación de urbanizar.
- “ 13.7. Sistema de actuación.
- “ 13.8. Servidumbres urbanas.
- “ 13.9. Condiciones de las instalaciones.
- “ 13.10. Conservación de servicios y espacios libres.
- “ 13.11. Obras en edificios fuera de ordenación.
- “ 13.12. Edificación existente no calificable como fuera de ordenación.
- “ 13.13. Obras de reforma.
- “ 13.14. Obras de conservación de edificios.
- “ 13.15. Derribos.
- “ 13.16. Apeos.
- “ 13.17. Vallado de obras.
- “ 13.18. Construcciones provisionales.
- “ 13.19. Cerramientos de solares.

CAPÍTULO 14.º División del suelo urbano en zonas y ordenanzas que regulan**Artículo 14.1. División del suelo urbano.**

- “ 14.2. Condiciones que se definen para cada zona.

CAPÍTULO 15.º Ordenación del casco antiguo**Artículo 15.1. Definición.**

- “ 15.2. Condiciones de volumen.
- “ 15.3. Condiciones estéticas.
- “ 15.4. Condiciones de usos.
- “ 15.5. Tipologías edificatorias.

CAPÍTULO 16.º Zona de ordenación mixta**Artículo 16.1. Definición.**

- “ 16.2. Condiciones de volumen.
- “ 16.3. Condiciones de uso.
- “ 16.4. Tipologías edificatorias.

CAPÍTULO 17.º Zona de ordenación unifamiliar**Artículo 17.1. Definición.**

- “ 17.2. Clasificación.
- “ 17.3. Condiciones de volumen.
- “ 17.4. Condiciones de uso.

CAPÍTULO 18.º Zona de tolerancia industrial**Artículo 18.1. Definición.**

- “ 18.2. Condiciones de volumen.
- “ 18.3. Condiciones de uso.

CAPÍTULO 19.º Zona de ordenación industrial**Artículo 19.1. Definición.**

- “ 19.2. Condiciones de volumen.
- “ 19.3. Condiciones estéticas.
- “ 19.4. Condiciones de uso.

CAPÍTULO 20.º Ordenación del equipamiento urbano**Artículo 20.1. Definición.**

- “ 20.2. Clasificación.
- “ 20.3. Actuación.

- “ 20.4. Condiciones de volumen.
- “ 20.5. Cultural.
- “ 20.6. Sanitario.
- “ 20.7. Asistencial.
- “ 20.8. Socio-cultural.
- “ 20.9. Deportivo.
- “ 20.10. Servicios públicos.

CAPÍTULO 21.º ORDENACIÓN DE LAS ZONAS VERDES

- Artículo 21.1. Definición.
- “ 21.2. Clasificación.
 - “ 21.3. Condiciones de uso.

CAPÍTULO 22.º Red viaria

- Artículo 22.1. Definición.
- “ 22.2. Actuación.
 - “ 22.3. Condiciones de volumen, higiénicas y de usos.

CAPÍTULO 23.º Actuaciones específicas en suelo urbano

- Artículo 23.1. Actuaciones en suelo urbano.

TÍTULO V. NORMAS PARA EL SUELO APTO PARA URBANIZAR**CAPÍTULO 24.º Ámbito y régimen urbanístico**

- Artículo 24.1. Ámbito apto para urbanizar.
- “ 24.2. Régimen Urbanístico del suelo.
 - “ 24.3. Desarrollo.
 - “ 24.4. Condiciones técnicas de las obras de urbanización.
 - “ 24.5. Condiciones de uso del suelo y edificación.

CAPÍTULO 25.º Regulación de las prescripciones técnicas para los proyectos de urbanización

- Artículo 25.1. Prescripciones para abastecimiento y distribución de agua.
- “ 25.2. Prescripciones para redes de alcantarillado.
 - “ 25.3. Prescripciones para el suministro y distribución de energía eléctrica.
 - “ 25.4. Prescripciones para alumbrado público.
 - “ 25.5. Prescripciones para acondicionamiento de parques y jardines.
 - “ 25.6. Prescripciones para la pavimentación.

CAPÍTULO 26.º Regulación del suelo apto para urbanizar

- Artículo 26.1. Usos globales en el suelo apto para urbanizar.
- “ 26.2. Alcance del contenido de los criterios específicos aplicables a casa sector.
 - “ 26.3. Regulación del suelo apto para urbanizar.

TÍTULO VI. NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE**CAPÍTULO 27.º Ámbito y régimen urbanístico**

- Artículo 27.1. Ámbito territorial.
- “ 27.2. Objeto.
 - “ 27.3. Tipos de suelo no urbanizable.
 - “ 27.4. Normas de aplicación en suelo no urbanizable.
 - “ 27.5. Parcela mínima.
 - “ 27.6. Condiciones de tramitación.
 - “ 27.7. Legislación aplicable.
 - “ 27.8. Planes Especiales de Protección.

CAPÍTULO 28.º Definición de núcleo de población y medidas para impedir su creación**Artículo 28.1.** Definición de núcleo de población.

- “ 28.2. Medidas tendentes a impedir la posibilidad de formación de núcleos de población en suelo no urbanizable.

CAPÍTULO 29.º Condiciones particulares de tramitación de obras e instalaciones en el suelo no urbanizable**Artículo 29.1.** Condiciones generales.

- “ 29.2. Tipos de obras.
- “ 29.3. Tramitación de licencias para pequeñas edificaciones autorizadas.
- “ 29.4. Tramitación de solicitudes para información previa.
- “ 29.5. Expedientes de petición de excepción ante la Comisión Provincial de Urbanismo.
- “ 29.6. Tramitación de solicitudes de información previa para edificaciones e instalaciones autorizadas.
- “ 29.7. Tramitación de solicitudes de información previa para edificaciones destinadas a viviendas.
- “ 29.8. Tramitación de solicitudes de información previa para edificaciones e instalaciones de interés social.
- “ 29.9. Solicitudes de licencias de construcción en suelo no urbanizable.

CAPÍTULO 30.º Condiciones de la edificación**Artículo 30.1.** Condiciones generales.

- “ 30.2. Condiciones de volumen e higiene.
- “ 30.3. Condiciones estéticas.
- “ 30.4. Condiciones de uso.

CAPÍTULO 31.º Áreas del suelo no urbanizable de protección especiales**Artículo 31.1.** Delimitación de áreas y elementos a proteger.

- “ 31.2. Protección del paisaje y vistas de interés.
- “ 31.3. Protección de Cauces públicos.
- “ 31.4. Protección forestal y del arbolado.
- “ 31.5. Protección de carreteras.
- “ 31.6. Zonas no edificables.

TÍTULO I**DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL****CAPÍTULO 1.º****Naturaleza jurídica y ámbito de aplicación****Artículo 1.1.** Naturaleza jurídica.

- Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal constituyen el instrumento de ordenación integral del territorio municipal y, con tal, define y regula el régimen jurídico urbanístico del suelo y la edificación.

- Las condiciones a que han de ajustarse todos los actos que se articulan en estas Normas Subsidiarias (N.S.), se regulan en los siguientes documentos de Proyecto:

- Memoria Justificativa
- Planos de Proyecto
- Normas urbanísticas

00297345

Artículo 1.2. Ámbito territorial de aplicación.

El ámbito territorial de aplicación de estas N.S. lo constituye la totalidad del término municipal.

Artículo 1.3. Vigencia.

Estas N.S. entrarán en vigor a partir de la publicación de su aprobación definitiva en el boletín Oficial de la Provincia y tendrán vigencia indefinida sin perjuicio de las posibles alteraciones de su contenido, legalmente tramitadas y aprobadas, mediante su revisión o modificación.

Artículo 1.4. Revisión.

- Se establece como plazo máximo para su revisión el de doce años, sin perjuicio de su revisión anticipada cuando concurren alguna de las circunstancias que se establecen en el apartado siguiente o cuando, aún sin estas circunstancias, procediera su revisión, con sujeción a lo dispuesto en el art. 47-2 de la L.S.

- Procederá su revisión cuando concurren las siguientes circunstancias:

- El cumplimiento del plazo anteriormente señalado.

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

- Cuando cualquiera otra circunstancia exigiere la adopción de nuevos criterios sobre la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto, o por el propio agotamiento de la capacidad de estas N.S.

Artículo 1.5. Modificaciones de las Normas Subsidiarias.

Las demás alteraciones de estas N.S. que no supongan la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, que obligue a la adopción de un modelo territorial distinto, se considerarán modificaciones, y se llevarán a efecto con arreglo a las siguientes determinaciones:

- La modificación deberá contener el grado de precisión de las propias Normas Subsidiarias.

- No se considerarán modificaciones de las N.S. las pequeñas alteraciones puntuales, como ajustes de delimitación, ligeras correcciones en el trazado de calles o en la zonificación, posición de edificios, etc.

Artículo 1.6. Mediciones definitivas.

Previamente a cada actuación se procederá a la medición exacta de las superficies afectas a la misma y sus diversas zonas.

- La edificabilidad definitiva será la resultante de multiplicar las edificabilidades de zona por su superficie definitiva.

- En ningún caso el posible incremento de edificabilidad a resultas de una medición exacta de superficies podrá traducirse en incremento del número de viviendas asignados por las N.S. para cada unidad de actuación, áreas de suelo urbano o sector del suelo apto para urbanizar.

Artículo 1.7. Obligatoriedad.

- Los particulares, al igual que la propia Administración, quedan obligados al cumplimiento de sus determinaciones y en concreto, a lo establecido por sus Normas.

- La obligatoriedad de las N.S. comporta el ejercicio del derecho de propiedad o de cualquier otro derecho o interés legítimo existente sobre el suelo, dentro de las limitaciones expresamente establecidas por el artículo 5º de la vigente Ley del Suelo.

- Con carácter excepcional, siempre que concurren los requisitos que se exponen a continuación, podrá el Ayuntamiento, previo informe preceptivo y vinculante de la C.P.U.,

autorizar usos y obras de carácter provisional que no se hallen previstos por el Plan, debiendo justificarse el cumplimiento de los citados requisitos y el carácter temporal de los usos y obras.

Los requisitos a que se ha hecho referencia en el apartado anterior se concretan en los puntos siguientes:

- No dificultar la normal ejecución de las determinaciones de las Normas.
- Su provisionalidad.
- La autorización se otorgará a precario, debiendo cesar los usos y obras autorizadas en el momento en que lo acuerde el Ayuntamiento, procediendo la inmediata demolición, si así se hubiere acordado, sin derecho a indemnización.
- Será requisito imprescindible para poder iniciar el ejercicio de los usos o las obras, formalizar en documento público, inscrito en el Registro de la Propiedad, el otorgamiento de la autorización provisional, su naturaleza temporal, el carácter de los usos u obras autorizadas y el carácter no indemnizable de la revocación de la autorización, de la casación de los usos y la demolición de las obras, así como la paralización de las posibles obras que a su amparo se estuvieran realizando. Los gastos que todo ello ocasionara serán de cuenta de la persona a cuyo favor se otorgó la autorización.

Artículo 1.8. Competencia.

- El desarrollo de las presentes N.S., a través de los instrumentos jurídico-urbanísticos aplicables según la clase de suelo y el objetivo perseguido, corresponde al Ayuntamiento en el ámbito de sus propias competencias.
- Corresponderá a los distintos Departamentos de la Administración Central, Autonómica o Local, el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos dentro del ámbito de sus específicas atribuciones.
- Todo ello, sin perjuicio de la posible participación de los particulares en las tareas de formulación del planteamiento, para lo cual el Ayuntamiento y demás Organismos públicos facilitarán a las Corporaciones y Asociaciones su posible participación, en la forma y con los efectos previstos en la L.S. y Reglamentos que la desarrollan, durante la elaboración, tramitación y ejecución del planeamiento.
- También podrán los particulares promover Planes de Ordenación para el desarrollo de las determinaciones de estas N. S.

CAPÍTULO 2.º

Clasificación y regulación del suelo

Artículo 2.1. Clasificación del suelo.

El territorio del término municipal se clasifica en suelo urbano, apto para urbanizar y no urbanizable.

La citada clasificación del territorio se delimita en los planos de proyecto denominado «Clasificación del Suelo» a las siguientes escalas:

Para todo el territorio municipal: E=1:50.000.

Para el ámbito del núcleo urbano y sus áreas de expansión: E=1:2.000.

Para los núcleos urbanos agregados: E=1:2.000.

Artículo 2.2. Determinaciones en el suelo urbano.

Para el suelo clasificado como urbano por el Plan, se delimita su perímetro para cada uno de los núcleos urbanos existentes en el término municipal, definiendo de forma pormenorizada su ordenación física, extendida a:

- Zonificación del suelo con destino a:
 - a) Red viaria y aparcamientos
 - b) Espacios libres y zonas verdes destinadas a parques y jardines de dominio y uso público.

- c) Zonas deportivas, de recreo y expansión de titularidad pública o privada.
- d) Centros docentes públicos o privados, asistenciales sanitarios y demás servicios de interés público y social, e instalaciones especiales.
- e) Edificación privada.
 - Delimitación de las áreas en las que se prevean operaciones de protección o reforma, saneamientos y urbanización que requieran la formulación de un Plan Especial de este carácter.
 - Delimitación de unidades de actuación en las que sea procedente la gestión por el sistema de compensación para el reparto de beneficios y cargas resultantes de la ordenación.

Estas determinaciones, reguladas en el Título IV, Ordenanzas para el Suelo Urbano de estas Normas Urbanísticas, quedan grafiadas en las hojas de Planos de Proyecto denominadas «Usos pormenorizados del suelo».

Artículo 2.3. Determinaciones en suelo apto para urbanizar.

Para el suelo clasificado como apto para urbanizar, se delimita su perímetro, definiendo de forma globalizada las siguientes determinaciones:

- Definición de los elementos fundamentales de la estructura urbana que permita su inserción en el planeamiento parcial.
- División del suelo apto para urbanizar para su desarrollo en Planes Parciales, con asignación de usos globales a las diferentes zonas, fijando las intensidades correspondientes a dichos usos.

Estas determinaciones, reguladas en el Título V de estas Normas Urbanísticas, quedan grafiadas en las hojas de Planos de Proyectos.

Artículo 2.4. Determinaciones en suelo no urbanizable.

El resto del territorio no clasificado como urbano o apto para urbanizar, se declara como suelo no urbanizable delimitando sobre el mismo las áreas que serán objeto de protecciones específicas.

CAPÍTULO 3.º

Ejecución del planeamiento

Artículo 3.1. Iniciativa.

La iniciativa para la ejecución de las determinaciones de estas Normas Subsidiarias corresponde, centro de sus respectivas esferas de actuación, a la Administración del Estado, a la Autonómica, al Ayuntamiento, a las Entidades Urbanísticas especiales y a los particulares, en los términos establecidos en la Ley del Suelo y el Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 3.2. Sistemas de actuación. En suelo urbano.

Para la gestión de estas Normas Subsidiarias en suelo urbano, a través de Planes Especiales o Estudios de Detalle, la ejecución de polígonos o unidades de actuación tendrá como sistema preferente el de compensación, sin perjuicio de la elección que la Administración actuante podrá efectuar, de acuerdo con lo previo en el artículo 119.2 de la Ley del Suelo y 152 del Reglamento de Gestión.

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

00297345

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

Artículo 3.3. Actuación en suelo apto para urbanizar.

Cada Plan Parcial o Especial podrá ejecutarse por uno o varios de los sistemas establecidos al efecto. Los polígonos o unidades de actuación habrán de ser objeto de un único sistema.

Sin perjuicio de la elección que la Administración actuante podrá efectuar, de acuerdo con lo previsto en el artículo 119.2 de la Ley del Suelo, para la ejecución de este Plan General en suelo urbanizable programado se considera preferente el de Compensación.

Artículo 3.4. Derechos, obligaciones y cargas de los propietarios.

- Cesiones.

Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos en los términos que resulten de estas Normas Subsidiarias y de los instrumentos de planeamientos que se formulen en su desarrollo.

En todo caso, se considerarán de cesión obligatoria todas las reservas de suelo correspondientes a los sistemas generales y locales afectados a los polígonos establecidos en el Plan, sujetos a Planes Especiales de Reforma interior, Planes Parciales, Polígonos o de las Unidades de Actuación.

En el suelo apto para urbanizar, los propietarios estarán obligados a la cesión del 10% del aprovechamiento medio de cada sector para el Patrimonio Municipal del Suelo.

Cuando se trate de dotaciones de carácter general no previstas específicamente en las Normas, éstas deberán establecerse a través del correspondiente instrumento de Planeamiento que se formule en su desarrollo y cederse en la forma establecida en los artículos precedentes.

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

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

CAPÍTULO 4.º

Desarrollo del planeamiento, gestión y obras

Artículo 4.1. Figuras para el desarrollo del planeamiento.

El desarrollo de las previsiones de planeamiento definidas por las Normas Subsidiarias se desarrollará a través de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle con el alcance y contenido reflejado en la Ley del Suelo y su Reglamento de Planeamiento.

Artículo 4.2. Figuras para la ejecución del planeamiento.

La ejecución de los Planes se llevará a efecto de acuerdo con los programas contenidos en ellos, actuando por unidades de actuación o polígonos completos, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales específicamente excluidos de sectores en suelo apto para urbanizar, o polígonos y unidades de actuación en suelo urbano, o de alguno de sus elementos o de actuaciones aisladas en suelo urbano, mediante la redacción y aprobación de proyectos de reparcelación y compensación que permitan la justa distribución de los beneficios y cargas de la ordenación.

00297345

Artículo 4.3. Figuras para llevar a la práctica las determinaciones del planeamiento.

Con la finalidad de llevar a la práctica las determinaciones de las Normas Subsidiarias, de los Planes Parciales o Especiales y los Estudios de Detalle, se redactarán proyectos de urbanización y de edificación.

Artículo 4.4. Planes Parciales.

1. Objeto.

Tendrán como objeto el desarrollo del suelo apto para urbanizar.

2. Contenido.

En su contenido y documentación se cumplirán los requisitos regulados en los artículos 43 al 64 del Reglamento de Planeamientos de la Ley del Suelo, debiendo respetar las determinaciones que sobre usos y sus intensidades establezca para cada sector por estas Normas Subsidiarias.

En las Urbanizaciones de iniciativa particular se justificará documentalmente el derecho o interés legítimo de la persona o entidad que lo promueve.

3. Formación y aprobación.

Se ajustará a lo prevenido en la legislación vigente en el momento de su tramitación.

Artículo 4.5. Planes Especiales.

1. Objeto.

En desarrollo de las previsiones de estas Normas Subsidiarias, en el ámbito y con los objetivos y determinaciones que establezcan, podrán redactarse Planes Especiales.

2. Contenido.

En su contenido y documentación se cumplirán los requisitos regulados en los artículos 76 al 87 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, y desarrollará, en su caso, las determinaciones y requisitos que establezca en ámbito y contenido estas Normas Subsidiarias.

3. Formación y aprobación.

Se ajustará a lo regulado en la legislación vigente en el momento de su tramitación.

Artículo 4.6. Estudios de detalle.

1. Objetivo.

Podrán formularse estudios de detalle con las finalidades y limitaciones establecidas en el art. 65 del Reglamento de Planeamiento.

2. Contenido.

En su contenido y documentación se atenderá lo establecido en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento, debiendo justificarse el cumplimiento de los apartados 3, 4, 5 y 6 del artículo 665 del mencionado reglamento.

En caso de iniciativa particular deberá justificarse documentalmente el derecho e interés legítimo de la persona o entidad que lo promueve.

3. Formación y aprobación.

Se ajustará a lo prevenido en la legislación vigente en el momento de su tramitación.

Artículo 4.7. Proyectos de reparcelación.

- Objeto.

Con el objeto establecido en el artículo 72 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo, se redactarán proyectos de reparcelación.

- Contenido.

En su contenido y documentación se estará a lo regulado en los artículos 82 al 100 (en el procedimiento general) o el 115 al 121 (en el procedimiento abreviado) del citado reglamento.

Cuando el procedimiento se inicie a instancia de parte, las personas o entidades que lo promuevan deberán justificar documentalmente su derecho o interés legítimo.

- Formación y aprobación.

Se ajustará a lo prevenido en el Capítulo IV del Título III del repetido reglamento.

- Procedimientos abreviados.

De acuerdo con el Reglamento de Gestión Urbanística, son procedimientos abreviados de reparcelación los siguientes:

- Reparcelación voluntaria (art. 115).

- Reparcelación simplemente económica (art. 116).

- Normalización de fincas (arts. 117 al 121).

En cualquiera de estos procedimientos se justificará debidamente que no es necesario el procedimiento general de reparcelación.

Artículo 4.8. Proyectos de compensación.

- Objetivo.

Los proyectos de compensación tendrán por objeto, dentro del sistema de compensación, la distribución equitativa entre los propietarios afectados por la ordenación de los beneficios y cargas de la ordenación, de acuerdo con los criterios establecidos en las bases de actuación.

- Contenido.

Su contenido y documentación se regulará por los artículos 172 y 173 del Reglamento de Gestión Urbanística.

- Formación y aprobación.

Se ajustará a lo regulado en el artículo 174 de Reglamento citado anteriormente.

Artículo 4.9 Proyectos de Urbanización.

- Finalidad y competencia.

Son proyectos de obras cuya finalidad será llevar a la práctica, en suelo urbano, las previsiones de las Normas Subsidiarias o de los Planes especiales de reforma interior, y, en suelo apto para urbanizar.

Los proyectos deberán ir suscritos por Técnico competente y con visado colegial y será preceptiva su presentación ante el Excmo. Ayuntamiento para su aprobación, como requisito previo a su realización.

- Contenido.

Su contenido y documentación se regulará por los artículos 67 al 70 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

- Formación y aprobación.

La formación y aprobación de los proyectos de urbanización se ajustará a lo regulado en la legislación vigente en el momento de su tramitación.

Artículo 4.10. Proyectos de edificación.

1. Finalidad y competencia.

Los proyectos de edificación tendrán por finalidad la determinación de todos o algunos de los componentes de las obras de edificación de todo tipo que, cumpliendo los requisitos sobre edificación y usos del suelo de las presente Normas Urbanísticas y la legislación que en cada caso específico les sea aplicable, se presenten en solicitud de licencia de construcción ante el Ayuntamiento.

Los proyectos deberán ir suscritos por Técnico competente y con visado colegial y será preceptiva su presentación ante el Excmo. Ayuntamiento para su aprobación, como requisito previo a su realización.

2. Documentación.

- La documentación de los proyectos de edificación será la necesaria para dejar constancia clara en plantas, secciones y detalles, de todas las características técnicas, mecánicas y constructivas de la edificación o instalación proyectada. En anejo a la Memoria se acompañará la justificación técnica de todas las soluciones adoptadas.

00297345

- La documentación podrá presentarse en dos documentos, de acuerdo con lo previsto en el R.D. 2512/1977, de 17 de junio:

Proyecto básico, conteniendo:

- Memoria descriptiva de las características generales de la obra y justificativa de las soluciones concretas, justificación detallada del cumplimiento de todos los requisitos exigidos por las Normas que le sean aplicable, con el contenido suficiente para solicitar una vez obtenido el preceptivo visado colegial, la licencia municipal u otras autorizaciones administrativas, pero insuficiente para llevar a cabo la construcción.

- Planos generales a escala y acotados, de plantas, alzados y secciones.

- Presupuesto, con estimación global de cada capítulo, oficio o tecnología.

Proyecto de ejecución, conteniendo:

- Memoria de cimentación, estructura y oficios.

- Planos de cimentación y estructura; plantas de detalle, esquemas y dimensionamiento de instalaciones.

- Pliego de condiciones técnicas generales y particulares.

- Estado de mediciones.

- Presupuesto obtenido por aplicación de precios unitarios de obra.

c) Si por parte del proyectista o el promotor se fusionaran en uno solo ambos proyectos, se presentaría bajo la denominación de «Proyecto básico y de ejecución», incluyendo en el mismo todos los aspectos y detalles exigidos para cada proyecto por separado.

3. Aprobación.

Los proyectos de edificación se someterán para su aprobación a lo regulado en el Capítulo 5.º del Título I de estas Normas.

CAPÍTULO 5.º

Licencias urbanísticas

Artículo 5.1. Actos sujetos a licencia municipal.

De acuerdo con el artículo I del Reglamento de Disciplina Urbanística, estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.

- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.

- Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

- Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.

- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 del texto refundido de la Ley del Suelo, en adelante Ley del Suelo.

- Las obras de instalación de servicios públicos.

- Las parcelaciones urbanísticas.

- Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.

- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.

- Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.

- El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

- La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.

- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

- Y, en general, los demás actos que señalen los Planes, Normas u Ordenanzas.

Así mismo será necesaria la obtención de licencia municipal para la apertura de caminos y senderos, la realización de cortafuegos, la excavación, la extracción de áridos, la tala de árboles y, en general, cualquier actividad que afecte a las características naturales del terreno y cualquier otra contemplada por su legislación específica.

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

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

Artículo 5.2. Sujeción de las licencias a normativa.

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las determinaciones y previsiones de la Ley del Suelo, de estas Normas Subsidiarias y de los Planes Parciales y Especiales que en el futuro se redacten para su desarrollo.

Artículo 5.3. Silencio administrativo.

En ningún caso, se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de lo dispuesto por la Ley del Suelo, de los Reglamentos que la desarrollan y de las presentes Normas Subsidiarias.

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

Artículo 5.4. Competencia municipal.

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

Artículo 5.5. Suspensión de licencias.

Una vez adoptado por el Ayuntamiento u Órgano actuante el acuerdo necesario en orden a la formulación de un Plan, Proyecto o Estudio de Detalle en desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias, podrá procederse a la suspensión de licencias de parcelación, edificación o demolición en los términos y plazos previstos por la Ley del Suelo.

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

Artículo 5.6. Modificación de proyectos.

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

A los efectos del párrafo anterior, se entenderá por modificación cualquier variación sustancial del proyecto aprobado, como cambio de la distribución interior o alteración de la composición exterior, alturas, superficies ocupadas y construidas, volumen, etc.

Artículo 5.7. Incumplimiento de las condiciones de aprobación.

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

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

La demolición se efectuará dentro del plazo y con los requisitos que para el caso establezca el Ayuntamiento.

Sin embargo, si las obras realizadas sin sujeción a la licencia no vulnerasen ningún precepto técnico de las ordenanzas, podrá concederse al propietario un plazo de 2 meses para solicitar la variación del proyecto, sin perjuicio de las sanciones que pudieran establecerse como consecuencia de su infracción, con arreglo al Reglamento de Disciplina urbanística.

CAPÍTULO 6.º**Requisitos generales para tramitación de licencias e información relativa a estas Normas Subsidiarias****Artículo 6.1. Actividades reguladas.**

En este capítulo se regula el procedimiento de tramitación de las siguientes actividades:

- a) Solicitud de Información Urbanística.
- b) Licencias de parcelación o reparcelación.
- c) Licencias de urbanización.
- d) Licencias de obras.
- e) Licencias de vertederos.
- f) Licencias de apertura y funcionamiento de actividades.

Artículo 6.2. Normas generales de tramitación.

1. Las peticiones que se formulen sobre las actividades antes enunciadas deberán estar debidamente reintegradas y sus críticas por el interesado o su mandatario, dirigidas al Ilmo. Sr. Alcalde, efectuándose su presentación en el Registro General del Ayuntamiento.

La instancia deberá contener al menos las siguientes indicaciones:

- a) Nombre, apellidos y domicilio del interesado y en su caso, además, de las personas que lo representen.
- b) Descripción documentada del derecho e interés legítimo en base al cual se presenta la solicitud.
- c) Situación de la finca e índole de la información o licencia que se solicita.
- d) Documentos que se adjuntan en cumplimiento de los requisitos que para cada actividad regulada se exigen en los artículos siguientes.
- e) Descripción de la información o licencia que se solicita.
- f) Lugar, fecha y firma.

2. En la solicitud de actividades para las que se exija proyecto firmado por técnico competente, éste cumplirá en su alcance y contenido con los requisitos que para cada uno se establecen en el Capítulo 7.º «Desarrollo del Planeamiento, gestión, y obras».

3. En el acto de presentación de la solicitud se efectuará el examen de la documentación para aclarar cualquier deficiencia de los datos aportados.

4. En las solicitudes que requieran ir acompañadas de un proyecto técnico, se consignará el nombre y dirección del facultativo competente y la documentación habrá de ser visada por el Colegio Oficial como requisito previo a su presentación en el registro General del Ayuntamiento. Todos los documentos y planos que se presenten deberán sujetarse a las normas UNE, números 1.011 y 1.027, y en el formato A-4.

5. Las informaciones por escrito, copias de planos, expedición de licencias u otros documentos devengarán los derechos y tasas correspondientes.

Artículo 6.3. Cédula urbanística.

1. La Cédula Urbanística es el documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en una finca en relación con los Planes vigentes de Ordenación. Será obligatoria para hacer segregaciones, parcelaciones o reparcelaciones de fincas, así como para definir las condiciones de las incluidas en los polígonos o unidades de actuación en que se aplica cualquiera de los sistemas de actuación previstos en la Ley del Suelo. Toda consulta relacionada con la edificabilidad de una parcela o de los servicios urbanos de que esté dotada exigirá, también, la obtención del citado documento.

2. En la solicitud de la Cédula Urbanística se acompañará debidamente firmado un croquis de la parcela, a escala mínima 1:500, debidamente acotado para definirla geoméricamente, con indicación de su posición en relación con las calles oficiales inmediatas, así como de las distancias a las bocacalles próximas, expresándose asimismo la orientación aproximada.

Artículo 6.4. Información urbanística.

- El examen visual de los planos, trazados o documentos del planeamiento oficial se efectuará en las dependencias que al efecto se disponga en el Ayuntamiento.

- La obtención de copias de planos, parcelarios o trazados oficiales serán facilitados por el Ayuntamiento.

- La información por escrito sobre cualquier asunto relacionado con Planes, proyectos, actuaciones urbanísticas y Normas Urbanísticas serán resueltas en el plazo de un mes. Cuando surjan dudas en la aplicación de las Normas u Ordenanzas, que deba resolver la Comisión Permanente, se resolverán en el plazo de dos meses. Cuando sea preceptivo en informe de la Comisión Provincial de Urbanismo, se resolverá en el plazo de tres meses.

Artículo 6.5. Modificaciones de planes, proyectos y estudios.

Cualquier modificación que altere sustancialmente el contenido de los planes, proyectos y estudios se sujetará a las mismas disposiciones previstas para su formación.

Artículo 6.6. Licencia de parcelación o reparcelación.

- Los actos que modifiquen la situación originaria de las parcelas estarán sujetos a licencia previa a la inscripción de la nueva situación en el Registro de la Propiedad.

- Se solicitarán acompañando tres ejemplares del proyecto correspondiente, con los requisitos que para su formulación se establecen en el Capítulo 7.º

- Cuando se trate de la modificación de parcelas o fincas existentes, se acompañará debidamente firmado la cédula urbanística de la parcela, a escala mínima 1:500, debidamente acotada para definirla geoméricamente y su situación respecto a calles y

fincas colindantes, expresando la división que se proyecta realizar y la forma con que se cumplen los requisitos de parcela mínima establecidos en estas Normas.

- Estarán firmados por técnicos competente y visados por el Colegio Profesional correspondiente.

Artículo 6.7. Licencias para obras de urbanización.

1. Aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización podrá solicitarse licencia de obras para su realización.

2. En la solicitud deberá hacerse referencia al expediente en el que obre el ejemplar de dicho proyecto y relación de fincas y propietarios colindantes que pudieran estar afectados por las citadas obras.

3. Así mismo deberá adjuntarse oficio del encargo de la dirección facultativa a técnicos legalmente autorizados.

4. El interesado vendrá obligado a fijar los plazos y etapas de realización y recepción de las obras, debiendo notificar oficialmente con quince días de antelación, el comienzo de las mismas debiendo tener efectuados previamente sobre el terreno los replanteos necesarios, pero sin haber iniciado los movimientos de tierras, talas de arbolado, demoliciones ni otros trabajos preparatorios que impidan o dificulten la apreciación de todas las circunstancias a que pueden afectar las obras. Así mismo deberá notificar oficialmente, con ocho días de anticipación cada una de las etapas en que se haya previsto su realización.

Artículo 6.8. Licencias de obras mayores.

- Estas obras comprenden todas aquellas para cuya ejecución se precisa la presentación de un proyecto firmado por técnico competente, ateniéndose en su tramitación a los requisitos completos de licencia y responsabilidad en la dirección de las mismas, comprendiendo las siguientes:

- a) Edificios de nueva implantación o modificación sustancial de las existentes.
- b) Derribos y apeos de edificios existentes.
- c) Movimiento de tierras.
- d) Vaciados.

- Licencias de obras para edificios o instalaciones de nueva implantación o modificación sustancial de las existentes.

1. Para solicitar licencia de obras o instalaciones de nueva implantación será necesario que la parcela esté emplazada en suelo urbano y calificada como solar, conforme a lo previsto en el artículo 82.1 de la Ley del Suelo o que, por los requisitos que reúne pueda emplazarse en suelo no urbanizable.

2. Se acompañarán tres ejemplares del proyecto, firmado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, en el que se expresará gráfica y documentalmente el alcance y presupuesto de las mismas.

3. Así mismo se acompañará la cédula urbanística de las parcelas o fincas afectadas por las obras.

4. Se acompañará oficio del encargo de la dirección facultativa a los técnicos legalmente autorizados.

- Licencias de derribos y apeos.

1. Se acompañará tres ejemplares del proyecto de derribo firmado por técnico competente, en el que se detalle adecuadamente los criterios y forma de llevarlo a cabo, vallados, apeos, etc. Así como del oficio del encargo de la dirección facultativa a técnicos legalmente autorizados.

2. El proyecto deberá adjuntar fotografías del exterior e interior, la edificación a derribar, así como planos acotados de la misma.

3. Se acompañará la cédula urbanística de las parcelas o fincas afectadas por el derribo o apeo, detallándose en caso de estar afectado por normas de protección el alcance de las mismas.

4. Así mismo se acompañarán los oficios del encargo de la dirección facultativa a los técnicos legalmente autorizados.

- Licencias de obras de movimiento de tierras.

1. Las obras de explanaciones, desmontes o rellenos, se solicitarán acompañando tres ejemplares del proyecto debidamente documentado con planos a escala mínima de 1:500 con curva de nivel de metro en metro, indicándose la parcelación existente y la propiedad de las parcelas, así como detallando la edificación y arbolado. Se acompañarán también los perfiles que se consideren necesarios para calcular el volumen de las obras. En la Memoria se indicará la finalidad perseguida, las características de las obras y el plan de etapas de su realización.

2. Será obligación del interesado efectuar las obras que fueren precisas para facilitar la salida de las aguas sin perjudicar a los predios colindantes.

3. Será indispensable acompañar la cédula urbanística de las parcelas o fincas afectadas por estas obras.

4. Así mismo se acompañarán los oficios del encargo de la dirección facultativa a los técnicos legalmente autorizados.

5. Licencia de obras de vaciados.

1. Para solicitar licencias de obras de vaciado es necesario que la parcela esté emplazada en Suelo Urbano y calificada como solar, conforme con lo previsto en el artículo 82.1. de la Ley del Suelo.

2. Se acompañarán tres ejemplares del proyecto firmado por técnico competente y visado por el Colegio profesional correspondiente, debidamente documentado sobre el alcance de las obras, con perfiles acotados del terreno en el que se resuelvan y estudien los desniveles en relación con la calle, edificios colindantes y la posible incidencia sobre los mismos y los servicios urbanos.

3. Se acompañará la cédula urbanística de las parcelas o fincas afectadas por las obras.

4. Así mismo se acompañarán los oficios del encargo de la dirección facultativa a los técnicos legalmente autorizados.

Artículo 6.9. Licencias de obras de tramitación abreviada.

1. Estas obras comprenden:

a) Colocación de andamios (direcciones facultativas visadas por el Colegio respectivo).
b) Enfoscado o revestido de muros con cemento o materia análoga en fachadas a la vía pública.

c) Pintura y revocos en fachadas a la vía pública.

d) Colocación de carpintería exterior.

e) Reforma de huecos de fachada sin cargaderos.

f) Colocación y reparación de repisas de balcón o elementos de fachada (direcciones facultativas visadas por Colegio respectivo).

g) Repaso y sustitución de canalones, limas y bajantes en fachadas a la vía pública.

h) Construcción e instalación de retretes en patios en los casos permitidos por las Ordenanzas municipales (autorizaciones por escrito de los vecinos colindantes).

i) Cerramiento de solares (plano de alineación oficial, solicitada previamente).

j) Modificación de la distribución interior.

k) Colocación de banderines y muestras, toldos y tejadillos de toldos con vuelo menor de 0,30 metros.

2. Con la solicitud de licencia se acompañará tres ejemplares de un documento en el que se exprese con claridad la localización y el objeto de la obra, croquis con expresión exacta de dimensiones y presupuesto de la misma. En su caso los documentos que se indican entre paréntesis en la relación de obras más arriba expresada.

3. Todas las licencias que se soliciten para marquesinas, anuncios visibles desde la vía pública, banderines, faroles, placas y luminosos tendrán carácter temporal, con

vigencia de dos años, y se considerarán renovadas por períodos iguales, salvo que el Ayuntamiento manifestase previamente lo contrario.

Artículo 6.10. Obras menores.

1. Estas obras comprenden:

- a) Blanqueo de patios y medianerías que no den a la vía pública y no precisen andamio.
 - b) Blanqueo, empapelado, pintura y estuco de habitaciones, escaleras y portales.
 - c) Obras en los retretes consistentes en colocación o reparación de depósitos y bajadas interiores.
 - d) Reparación y colocación de canalones y bajadas interiores.
 - e) Cualquier otra obra de pequeña entidad no especificadas en los artículos anteriores.
2. Este tipo de obras precisarán permiso del Ayuntamiento indicando localización y objeto de la obra.

Artículo 6.11. Licencias de vertederos.

1. Documentación. La solicitud de licencia se presentará acompañada de un proyecto en el figuren los siguientes documentos:

- a) Los planes de situación señalando los accesos, y el parcelario municipal del terreno, con los datos de la propiedad, linderos y superficie de todas las parcelas que comprende y las curvas de nivel por los menos de metro en metro, así como la edificación, arbolado y servicios públicos de cualquier clase que existan. Escala 1/500 o 1/1.000.
- b) Los planos y perfiles que definan con toda precisión el relleno proyectado y la medición de su volumen.
- c) Memoria en que se concreten las previsiones sobre etapas de las obras, plazos de ejecución, estado actual de los accesos y desagües u obras auxiliares necesarias y plantación de arbolado o espacios vegetales que se adopten.
- d) El proyecto definirá las sucesivas etapas de vertido, con un volumen máximo, para cada una, de 10.000 metros cúbicos de tierra.
- e) Si el solicitante no fuera propietario de la totalidad del terreno, deberá acompañar un escrito en el que conste la conformidad firmada de todos los afectados.

2. Requisitos y formalidades. Se fijará la naturaleza de los materiales de vertido admisibles y el canon máximo, si existiere, así como las rasantes definitivas y el refino o terminación de las superficies visas o plantación en su caso. Terminadas las obras, los Servicios Técnicos del Ayuntamiento los terrenos si no se hubieran cumplido las condiciones apropiadas.

3. Obligaciones.

a) La concesión de todo vertedero llevará aparejada para el concesionario la obligación de limitar los terrenos que han de ser utilizados para el vertido con un cerramiento que en la parte lindante con la vía pública deberá situarse en la alineación oficial, si la hubiere, previo el oportuno señalamiento de la misma y, en todo caso, colocarse en las líneas que señalen los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

b) Si la cota del terraplén fuese superior a la del terreno colindante, sea vía pública o de propiedad particular, el solicitante habrá de optar o por levantar en el perímetro del área que se rellenó un muro de contención de sus tierras, en condiciones de estabilidad suficiente para contener el empuje de las mismas, o por limitar el vertido de tal manera que quede un espacio de dos metros al interior del cerramiento libre de cualquier clase de echadizo, arrancando a partir de estos dos metros el talud natural de las tierras o escombros que se viertan.

c) En todos los casos será obligación del interesado efectuar las obras que fueren precisas para dar salida a las aguas.

4. El Ayuntamiento decidirá si es admisible la petición a la vista del planeamiento y, en caso afirmativo, señalará las condiciones de licencia con las garantías, plazos, etc., y fijará

la forma en que habrán de inspeccionarse los trabajos. Tarificará los derechos aplicables, y previo abono, el Ayuntamiento otorgará, si procede la licencia.

Artículo 6.12. Licencias de apertura y funcionamiento de actividades.

La apertura de actividades industriales o comerciales estarán sujetas a licencia, debiendo solicitarse en los impresos que al efecto disponga el Ayuntamiento, regulándose su tramitación de la Ley de Régimen Local para este tipo de actividades.

CAPÍTULO 7.º

Disciplina urbanística

Artículo 7.1. Vigilancia del Plan.

El Ayuntamiento y los restantes órganos urbanísticos velarán por el cumplimiento de estas Normas Subsidiarias y del planeamiento, ejerciendo las potestades de su incumbencia.

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

Artículo 7.2. Infracciones.

1. Constituirá infracción urbanística, grave o leve, toda vulneración de las prescripciones de estas Normas Subsidiarias bien sea a través de actos ejecutados con licencia concedida en contra del Plan que lo desarrolle, de actuaciones sin licencia, o bien de actuaciones en contra de la propia licencia.

2. Se considerará infracción grave el incumplimiento de estas Normas en materia de parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen, situación de las edificaciones y ocupación de parcela, de forma tal que suponga un daño o riesgo de daño importancia para los bienes e intereses que se protegen en estas Normas.

3. El Ayuntamiento, en uso de su competencia, adoptará las medidas oportunas para restituir el orden jurídico alterado por la infracción e iniciará los procedimientos de suspensión y anulación de los actos que amparen la situación ilegal, si procediera, así como el sancionador a que hubiere lugar. Pondrá, asimismo, en conocimiento de los Tribunales de Justicia los posibles hechos delictivos que pudieran derivarse de la infracción urbanística.

Artículo 7.3. Licencias con infracción.

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

Igualmente, los actos de edificación y uso del suelo sujetos a licencia municipal según estas Normas Urbanísticas que se ejecutasen sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a aquella, constituirán infracción urbanística conforme a los preceptos del citado Reglamento y con los efectos señalados por el mismo.

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

Artículo 7.4. Plazos para la prescripción de licencias de obras.

Las licencias de obras que no se comiencen durante el plazo de un año, contado a partir de la fecha de la concesión o, cuando de comenzadas, fuesen interrumpidas durante un período superior a seis meses, quedarán automáticamente caducadas. No

00297345

obstante, podrá prorrogarse ente plazo si dentro del mismo solicitase el interesado una prórroga y ésta fuese concedida, la cual no podrá exceder, como máximo, de un período de un año más.

Artículo 7.5. Plazos para la prescripción de licencias de apertura.

Caducarán las licencias de los establecimientos que, seis meses después de concedida la licencia, no hayan procedido a su apertura, y las de aquellos otros que permanezcan cerrados durante un plazo superior a un año. No obstante, podrán prorrogarse estos plazos si, dentro de los mismos, lo solicitase el interesado, y justificada la causa del retraso, fuese concedida la prórroga, la cual no podrá exceder, como máximo, de un período igual.

Artículo 7.6. Obras, instalaciones o actividades abusivas.

1. Son aquellas realizadas in licencia, con licencia caducada, las que no se hallaren amparadas por esta o las que no cumplan las condiciones fijadas en la misma.

2. En los casos en que, concedida una licencia, no esté acorde con la Ordenanza vigente, podrá ser anulada, con suspensión o demolición de las obras, mediante indemnización, si procediere.

Artículo 7.7. Inspección de obras de nueva planta.

Estas condiciones, cuyo texto deberá incorporarse al conceder la licencia, se extienden al cumplimiento de los siguientes requisitos de inspección y control:

1. En todas las obras de nueva planta, la Dirección Facultativa de las mismas, deberá dejar constancia en libro de Ordenes que se ha revisado la adecuación del proyecto a la realidad, dejando constancia de la fecha en la que se ha verificado, en las fases siguientes:

1.ª Cuando las fábricas, tanto interiores como exteriores, estén iniciadas sobre enrase del cimientto.

2.ª Cuando esté preparada la estructura correspondiente del techo de la planta baja.

3.ª Cuando esté preparada la estructura del techo correspondiente a la altura de total edificación.

4.ª Cuando esté finalizada la obra.

2. La citada Dirección Facultativa deberá remitir, en el plazo de 8 días de realizada la comprobación, fotocopia del texto incorporado al libro de Ordenes al Servicio Municipal correspondiente, el cual si de las comprobaciones realizadas por dicha Dirección se dedujera que se han producido alteraciones que afectan a las condiciones de la licencia concedida, podrá paralizar total o parcialmente las obras por un plazo de no superior a tres días hábiles, con objeto de realizar las comprobaciones pertinentes, debiendo ratificarse o revocarse esta suspensión por la Autoridad Municipal competente dentro del plazo indicado.

3. A los efectos de la inspección por los Técnicos o Autoridades municipales, se dispondrá en obra, en sitio bien visible donde se conserven en buen estado y puedan consultarse con facilidad, los ejemplares de los planos y Memorias del proyecto sellados por el Ayuntamiento y los duplicados de los volantes del libro de órdenes.

Artículo 7.8. Inspección de obras de ampliación y reforma.

Las obras de ampliación o reforma, las de tramitación abreviada y las de instalación de industrias y servicios, estarán sujetas a inspección y revisión del Servicio Municipal correspondiente pudiendo también ser paralizadas cuando no se ajusten a las condiciones de licencia.

Artículo 7.9. Disposiciones comunes a los dos artículos precedentes.

En todo momento podrán efectuarse inspeccione por los Servicios Municipales.

CAPÍTULO 8.º

Referencias a textos legales, definiciones y terminología

Artículo 8.1. Referencias abreviadas a textos legales.

Cuantas veces se haga alusión en las presentes Normas Urbanísticas, en forma abreviada, a los textos legales o reglamentarios que se indican a continuación, se hace referencia a las disposiciones que así mismo, se expresan:

Ley del Suelo o L.S.: Al R.D. 1346/1976, de 9 de abril, sobre Texto Refundido de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana.

Reglamento de Planeamiento o RP: Al R.D. 2159/1978, de 23 de junio, sobre Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la L.S.

Reglamento de Disciplina Urbanística o RGU: Al R.D. 2187/1978, de 23 de julio, sobre Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la L.S.

Reglamento de Gestión Urbanística o RGU: Al R.D. 3288/1978, de 25 de agosto, sobre Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la L.S.

Reglamento de Actividades Molestas o RAM: Al R.D. 2414/1961, de 30 de noviembre, sobre Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y Orden de 15 de marzo de 852 sobre instrucciones para su aplicación.

Ordenanza de Ruidos o OR: A la Ordenanza Municipal sobre protección del Medio Ambiente contra la Emisión de Ruidos y Vibraciones, vigente o que se apruebe para el Municipio.

Ordenanza sobre Incontaminación o OI: A la Ordenanza Municipal sobre contaminación Atmosférica, vigente o que se apruebe para el Municipio.

Artículo 8.2. Definiciones y terminología.

A efecto de estas Normas Urbanísticas y de los planes, proyectos y estudios que las desarrollan, cuando se utilicen los términos que a continuación se relacionan, tendrán el significado que se expresa en los apartados siguientes:

1. Alineaciones actuales.

Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes.

2. Alineaciones oficiales.

Pueden ser:

a) Alineaciones exteriores.

b) Alineaciones interiores.

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

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

3. Altura de la edificación.

Es la distancia vertical medida desde la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última plana, medida en el punto donde se marque de acuerdo con el tipo de edificación.

4. Altura de pisos.

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

5. Altura libre de piso.

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

6. Ámbito.

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

7. Densidad residencial.

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

8. Distancia entre edificaciones.

Es la distancia mínima de la existente entre las fachadas de dos edificaciones, medidas en la forma que se establezca en la ordenanza correspondiente.

9. Edificabilidad.

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo, expresada en metro cúbicos o en metros cuadrados edificados, por cada metro cuadrado de superficie del suelo.

Se denomina «edificabilidad neta» cuando la superficie de suelo de referencia corresponde a la parcela edificable, la manzana o la zona.

Se denomina «edificabilidad global» cuando la superficie total de suelo de referencia corresponde a una unidad de actuación, polígono o sector.

10. Edificación abierta.

Es la constituida por edificios exentos.

11. Edificación aislada.

Es la situada en parcela independiente y generalmente sin solución de continuidad con otras edificaciones. Puede ser aislada propiamente dicha o bien pareada.

12. Edificación cerrada.

Es aquella que ocupa todo el frente de la alineación de la parcela a las calles, plazas o espacios libres, y en su caso, el patio de manzana, sin perjuicio de los retranqueos que en cada caso se permitan y/o adopten. Sus alineaciones interiores forman o no un patio interior a la manzana, que podrá ser de luces, de parcela o de manzana, pudiéndose señalar rupturas en las alineaciones en todo o en parte de la altura de forma que este patio sea semiabierto.

13. Edificación multifamiliar.

Es aquella que alberga a dos o más locales, bien se destinen éstos a vivienda o a otros usos, y que encierra elementos comunes para estos locales: escaleras, portal, etc.

14. Edificación unifamiliar.

Edificación destinada a vivienda unifamiliar situada en parcela exclusiva para ella, bien sea en edificación cerrada o abierta, y cuya característica más acusada es servir de residencia temporal o permanente, para una sola familia.

15. Edificio adosado.

Es aquel que queda unido a los colindantes por sus medianerías cubriendo la totalidad o parte de los paramentos.

16. Edificio exento.

Es aquel que está asilado y separado totalmente de otras construcciones por espacios libres.

17. Espacio libre.

ES la superficie de parcela no ocupada por la edificación.

18. Fachada.

Lindero con un espacio público y que se señala mediante la alineación exterior, anteriormente descrita.

19. Finca fuera de línea.

Es aquella en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca, limitada por las alineaciones actuales.

20. Finca remetida.

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

21. Fondo de edificación.

Es la máxima distancia, medida ortogonalmente al plano de fachada, que pueden alcanzar las edificaciones o parte de ellas según el caso.

22. Lindes o linderos.

Son las líneas que señalan los límites de una parcela.

23. Línea de la edificación.

Es la que delimita la superficie ocupada por la edificación. Puede coincidir con la alineación oficial o actual.

24. Parcela edificable.

Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales del casco urbano o de los planes parciales o especiales, incluyendo en su ámbito los espacios para accesos, aparcamientos y áreas de juego propios del edificio o conjunto de edificios que puedan construirse en la misma.

25. Parcela mínima.

La menor superficie de parcela neta admisible a efectos de parcelación y edificación en su caso.

26. Parcela neta.

Lote de terreno apto o no para la edificación según la ordenación correspondiente.

27. Patio de manzana.

Es el espacio libre situado en el interior de una manzana para uso público o mancomunado de los usuarios de los edificios que lo entornan que, cumpliendo las condiciones que se establezcan, tiene acceso a la red viaria, pública al menos, a través de un espacio libre en toda su altura, o mediante pasadizos desde el nivel de calle o a través de los portales de los edificios.

28. Patio de parcela.

ES el espacio libre situado dentro de la parcela edificable, para uso privativo de un edificio o parte del mismo.

29. Patio de luces.

ES el patio que se deja libre en la edificación, bien interior o exteriormente, con objeto de iluminación y ventilación de determinadas partes de la misma.

30. Pieza habitable.

Se entiende como pieza habitable aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos.

31. Planta baja.

Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno, o por encima de esta rasante.

32. Polígono.

Superficie definida en la ordenación de los sectores del suelo apto para urbanizar, como unidad mínima de ejecución de los mismos para el reparto de beneficios y cargas resultantes de la ordenación.

33. Portal o zaguán.

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

34. Rasantes actuales.

Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

35. Rasantes oficiales.

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidos en los documentos de las Normas Subsidiarias, Planes Parciales, Proyectos de Urbanización, Planes Especiales o Estudios de Detalle.

36. Retranqueo de fachada.

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

37. Retranqueo interior.

Es la distancia mínima desde cualquier cuerpo edificado, volado o no, a los linderos de parcela.

38. Sector.

Superficie de suelo urbanizable delimitado como unidad mínima a efectos de redacción de los planes parciales en el suelo apto para urbanizar.

39. Solar.

Es la superficie de Suelo Urbano apta para la edificación y urbanizada con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el Plan Parcial, y si éste no lo

concretase, se precisará que la vía a que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada, encintado de aceras y disponga de los servicios de suministro de agua, desagüe y suministro de energía eléctrica.

40. Sótanos y semisótanos.

Se entiende por sótano la planta enterrada o semienterrada, cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, a menos de un metro sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación por debajo de ella.

Se entiende por semisótano la planta semienterrada de la edificación, cuyo techo se encuentra a una altura de un metro o más sobre la rasante en el punto más desfavorable y cuyo piso, por debajo de la rasante, no lo está a más de dos metros.

41. Superficie ocupada.

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción incluso la subterránea y vuelos.

Las construcciones subterráneas debajo de los espacios libres destinados exclusivamente a aparcamientos, se considerarán, a efectos de estas normas, excluidas de la superficie ocupada.

42. Superficie total edificable.

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas, contabilizándose los elementos de la edificación en la forma que en las normas generales se determine.

43. superficie total de suelo.

Corresponde a la superficie, expresada en hectáreas o metros cuadrados, que delimita la actuación, recogiendo en la misma las diversas zonas o sistemas generales que abarque.

44. Unidad de actuación.

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

45. Uso admitido.

Corresponde al que por ser accesorio del dominante, con menor grado de intensidad, puede coexistir o simultanearse con él.

46. Uso dominante.

Corresponde al que se establece como esencial o fundamental para el desarrollo de planeamiento que define las características del sector.

47. Uso incompatible.

Corresponde al que, por impedir el desarrollo normal de las previsiones del planeamiento para el sector, se prohíbe su implantación en el mismo.

48. Uso pormenorizados.

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

49. Uso preceptivo.

Corresponde a aquellos usos que, por corresponder a equipamiento de tipo comunitario, públicos o privados, está regulada su asignación e intensidad por normas de ámbito general o por las propias Normas Subsidiarias.

50. Usos prohibidos.

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

51. Volumen total edificable.

Es el producto de la superficie edificada en planta por la altura de la edificación; si alguna de las plantas variase de las restantes en superficie o altura de piso, se computará

por separado, como producto de su superficie por su altura de piso correspondiente, considerando cada elemento constitutivo de la edificación en la forma que se establezca en las condiciones generales de volumen de estas Normas.

52. Zonas.

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

TÍTULO II

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 9.º

Condiciones generales de volumen, diseño, higiénicas y calidad

Artículo 9.1. Disposiciones geométricas.

1. Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificación, así como la forma de medir y aplicar estas limitaciones y las condiciones de salubridad e higiénicas.

2. Las construcciones sólo podrán sobresalir de la alineación de fachada con los salientes y vuelos que se determinan en estas Ordenanzas.

3. En las zonas cuya Ordenanza fije retranqueos de fachada, ninguna construcción, incluso los aparcamientos subterráneos, podrá ocupar la faja de retranqueo. Su urbanización y conservación será a cargo de los propietarios.

4. Con independencia de lo establecido en estas Condiciones Generales deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor, emanadas de la Administración Central de la Autónoma.

Artículo 9.2. Tipos de edificación.

Se definen los siguientes tipos básicos de edificación:

a) Edificación en manzana cerrada (EC).

Es aquella que ocupa la totalidad de la alineación o fachada y se define la alineación interior por la existencia de un fondo máximo, formándose un patio interior que podrá ser de luces, de parcela o de manzana.

En el caso de que la alineación interior forme un patio de manzana, éste podrá ser público o mancomunado, y a él, por sus dimensiones, podrán abrir viviendas que puedan tener la calificación de exteriores.

Las condiciones volumétricas de la edificación deberán cumplir, además de las generales que se recogen en este capítulo, las específicas que se establezcan en las ordenanzas particulares para cada zona, referidas a valores máximos para la altura de la edificación, número de plantas, fondos edificables en plantas baja y altas, ocupación de planta de la edificación y cuerpos volados.

b) Edificación mixta (EM)

Se definen como una combinación de los tipos a) o b) en planta baja y primera, con el d) en las plantas superiores. Tendrá las limitaciones señaladas respectivamente para cada uno de los tipos que la componen.

c) Edificación unifamiliar (EU)

Es la situada en parcela exclusiva para cada edificio, bien sea en edificación aislada, pareada o cerrada, cuya característica más acusada es servir de residencia, temporal o permanente, para una sola familia.

Las condiciones volumétricas de la edificación deberán cumplir, además de las generales que se recogen en este capítulo, las específicas que se establezcan para cada zona, referidas a retranqueos, edificabilidad, alturas y superficie ocupada.

d) Edificación industrial (I)

Corresponde a la edificación en nave usual en las instalaciones industriales y para almacenes.

Las condiciones volumétricas de la edificación deberán cumplir, además de las generales que se recogen en este capítulo las específicas que se establezcan para cada zona, referidas a retranqueos, edificabilidad, alturas y patios de luces y de parcela.

e) Tipos no especificados.

Otros tipos de edificación que por su carácter especial no encajan en los anteriormente definidos, podrán autorizarse previo informe de la Comisión Provincial de Urbanismo, debiendo respetarse en todo caso las condiciones de aprovechamiento fijadas para las zonas correspondientes.

Artículo 9.3. Asignación de tipos.

En cada zona, de acuerdo con sus características, podrán permitirse una o varias de las tipologías de edificación establecidas.

Artículo 9.4. Retranqueos y transformación de volúmenes.

Cualquier propuesta de modificación de las condiciones de edificación, tales como retranqueos respecto de las alineaciones o transformación de volumen, deberá someterse a la tramitación exigida por la Ley del Suelo y cumplir las siguientes exigencias:

a) Actuar sobre manzanas completas o sobre solares con un mínimo de 1.000 m cuadrados.

b) No producir daños a terceros.

c) No sobrepasar el volumen edificable que le corresponda de acuerdo con las condiciones fijadas en estas Normas.

d) No dejar visibles medianerías o patios de servicio propios o ajenos, exigiéndose compromiso notarial con los propietarios de los predios colindantes cuando, por no estar construidos, sea procedente. Por otra parte, todos los paramentos vistos, sea desde la vía pública o a través de espacios accesibles a la circulación por el interior de las manzanas, será obligatorio tratarlos como fachada, tanto en lo relativo al criterio de composición como en cuanto a la calidad de materiales y acabados.

e) Los espacios libres resultantes deberán dedicarse únicamente a espacios verdes, circulación, estacionamiento de vehículos, terrazas de cafés o cualquier otro uso similar que no implique edificación.

Artículo 9.5. Parcela mínima edificable.

1. Para ser edificable una parcela deberá cumplir, además de los requisitos de solar establecidos en el artículo 82 de la Ley del Suelo, las siguientes condiciones:

a) En edificación cerrada sus dimensiones serán tales que permita la edificación de viviendas exteriores, entendiéndose como tal aquella que tenga al menos una longitud mínima de 5 metros de fachada que de frente a una calle, plaza o patio abierto o fachada o a un patio de manzana que cumpla los requisitos que para los mismos se establecen en estas normas.

b) La superficie mínima que para sector o tipología de edificación establezcan las Normas particulares de actuación urbanística o del Plan Parcial o Especial que las desarrolle.

c) Excepcionalmente mantendrán la calificación de parcela mínima edificable, aquellas parcelas del casco urbano que estén edificadas en las que, no cumpliendo los requisitos anteriores, se proyecte construir el número de viviendas de nueva planta igual al existente antes de la demolición, circunstancia que deberá demostrarse documentalmente. En todo caso deberán cumplirse las condiciones higiénicas y de vivienda de estas Normas.

2. Los solares que deban ser considerados como no edificables por no cumplir los requisitos anteriores para la zona en que estén situadas, deberán ser objeto de expropiación o reparcelación de acuerdo con los requisitos establecidos en la Ley del Suelo.

Artículo 9.6. Alturas.

Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos habrán de respetarse los dos.

Artículo 9.7. Alturas en la edificación cerrada.

1. La altura se medirá en el punto medio de la fachada, verticalmente desde la rasante de la acera. Si la rasante tuviese pendiente se fraccionará la construcción en las partes que se considera conveniente, de forma que la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no sea mayor de dos metros, midiéndose la altura en la mitad de cada fracción.

2. En las casas de esquina se tomará la altura correspondiente a la calle de mayor ancho, pudiendo conservarse esta altura con un fondo no superior al definido por las alineaciones interiores del patio de manzana y sus prolongaciones. Cuando no exista alineación interior se podrá continuar con la altura correspondiente a la calle de mayor ancho como si existiera tal alineación, con un fondo de 15 metros. A partir de este fondo habrá de rebajarse la altura de la edificación a la correspondiente a la calle de menor ancho, debiendo tratar como fachada los paramentos que se quedan al descubierto. En aquellos casos en que la longitud restante al aplicar esta condición sea inferior a tres metros, se puede admitir la edificación con la altura correspondiente a la calle de mayor ancho, en otra forma, sin que se sobrepase el volumen conseguido con la aplicación estricta de esta condición.

3. En las casas con fachadas opuestas a calles de diferente ancho, se tomarán para cada calle la altura correspondiente. Estas alturas sólo podrán mantenerse en una profundidad máxima igual a la mitad del fondo de la parcela.

4. En las casas con fachada a una plaza, la altura de las edificaciones será la correspondiente a la calle de mayor ancho que a ella afluya.

5. La profundidad máxima de la altura de las edificaciones para un ancho de calle o plaza sólo podrán mantenerse hasta el eje de la manzana, continuándose el resto de la edificación con la altura correspondiente a las de las otras calles.

Artículo 9.7¹. Alturas en edificación abierta y unifamiliar.

La altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de las fachadas y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto. Si la rasante del terreno quedara por debajo de la rasante de la acera, podrá medirse la altura desde esta en la misma forma que en el apartado 1 del artículo anterior, siempre que se rellene el terreno que entorne los edificios hasta alcanzar la rasante de la acera.

Artículo 9.8. Alturas en patios.

En toda edificación la altura del patio se medirá desde el nivel del pavimento de planta baja o el del semisótano si en éste pudieran existir piezas habitables con ventilación natural a dicho patio, hasta la coronación de los muros, incluido el antepecho de fábrica si lo hubiere.

Artículo 9.9. Determinación del número de plantas de la edificación.

En el número de plantas que se permitan, se incluirán las plantas altas y la baja; también se incluirán los semisótanos cuando el paramento inferior del forjado del techo del mismo se encuentre a una altura superior a un metro, en cualquier punto, sobre la rasante de la acera o de la del terreno en contacto con la edificación. Así mismo se incluirán las plantas bajas diáfanos o con soportales.

Artículo 9.10. Construcciones permitidas por encima de la altura.

Sobre la cubierta del edificio sólo se permitirán las chimeneas, antepechos o barandillas de coronación, cajas de escaleras generales y las edificaciones destinadas a instalaciones de maquinaria de ascensores, calefacción y acondicionamiento de aire propias del inmueble. Odas ellas, incluida la propia cubierta, estarán inscritas dentro del plano de 45° de inclinación trazado desde la altura máxima, tanto por la fachada como por los patios de manzana y de parcela, con excepción en este último caso de las cajas de escalera, no pudiendo exceder su altura en más de tres metros sobre la máxima permitida. No se autorizará ninguna otra clase de edificación o utilización distinta a las expresadas anteriormente.

Artículo 9.11. parámetros al descubierto.

Todos los parámetros de esta naturaleza deberán tratarse de forma que tengan el mismo aspecto y calidad que las fachadas

Artículo 9.12. Fondos máximos edificables.

Los fondos edificables serán los que expresamente se marquen en las ordenanzas específicas de cada zona con los condicionamientos que, para actuaciones por manzana, se establezcan.

Artículo 9.13. Sótanos y semisótanos.

1. Deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos.

2. La altura libre en piezas no habitable no podrá ser inferior a dos metros, con veinte centímetros (2,20 m).

3. El plano del pavimento, en cualquier punto, del sótano más profundo no quedará por debajo de la cota de 7 metros bajo la rasante de la acera o terreno. Se permiten dos plantas o bien tres cuando dos de ellas, por lo menos, se destinen a aparcamientos y, en ningún caso, la de cota más distanciada de la rasante se utilice para almacenamiento o usos peligrosos.

Artículo 9.14. Entreplantas.

En los locales de planta baja y semisótano podrán construirse entreplantas a partir de 4 m desde la línea de fachada y a cota superior a la rasante, con las siguientes limitaciones:

Superficie máxima: la superficie máxima ocupada por la entreplanta será el 60% de la superficie del local de planta baja al que pertenezca.

Esta superficie máxima podrá ser del 100% cuando el uso de la planta baja y entreplanta sea de garaje y sea inscrito en el Registro de la propiedad como tal uso. La posible conversión en otro uso llevará implícita la obligatoriedad de cumplir las condiciones anteriores.

Alturas libres: La altura libre de la parte superior de la entreplanta será igual o mayor de 2,25 m e igual o mayor de 2,50 m en la parte inferior.

Disposición de la entreplanta: La dimensión máxima en planta será de cuatro veces la altura, cuando la entreplanta tenga dos paramentos abiertos enfrentados, y de dos veces la altura cuando tenga abierto uno de los parámetros.

Las dimensiones de los huecos que se establezcan en planta para cumplir el párrafo anterior serán, como mínimo, de dos veces la altura libre de la entreplanta.

Accesos: Se realizarán desde el local de planta baja o semisótano al que corresponda la entreplanta, por medio de escaleras o rampas, pudiendo completarse con ascensores.

Uso de vivienda: Queda prohibido el uso de vivienda en entreplanta y semisótanos.

En el caso de que un local con entreplanta autorizada se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos lo indicado anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición oportunas en su caso.

Artículo 9.15. Medida de la superficie total edificable.

Cuando la superficie total edificable se establezca por edificabilidad neta o edificabilidad bruta máximas, con el cómputo de aquella se actuará de la siguiente forma:

1. Se incluirán con la totalidad de su superficie o volumen bruto las plantas altas, bajas y entreplantas, así como los semisótanos cuando el paramento inferior del forjado del techo de los mismos se encuentre a una altura superior a un metro, en cualquier punto, sobre la rasante de la acera o la del terreno en contacto con la edificación.

2. También se incluirán los cuerpos volados cerrados por tres de sus límites por la totalidad de su superficie o volumen y los cuerpos volados cerrados en dos de sus paramentos por la mitad de su superficie o volumen.

3. No se incluirán las construcciones permitidas por encima de la altura máxima, los cuerpos volados abiertos, los soportales y la parte diáfana de la edificación en contacto con las fachadas exteriores libres al acceso público y sin cerramientos, así como las construcciones por debajo de la rasante de la acera o del terreno con excepción de los semisótanos cuando se encuentren en la situación contemplada en el apartado de este artículo.

Artículo 9.16. Patios de manzana.

Las dimensiones de los patios de manzana se establecen en función del uso de la edificación que lo rodea y de su propio destino como zonas de estancias, reposo y juegos infantiles de acuerdo con las previsiones del Plan.

Cumplirán los siguientes requisitos:

a) Su forma y dimensión permitirá ubicar en su planta, sobre un plano horizontal, una circunferencia de 16 m. de diámetro.

b) Su superficie deberá ser igual o superior al porcentaje que, para la suma de las superficies de edificación en plantas altas que se proyecte construir en la manzana, se establezca en cada una de las ordenanzas.

c) En el diseño de la edificación que lo entorne se evitarán las soluciones con paramentos rectos continuos, tendiendo a limitarlos en longitudes máximas de 12 metros, creando retranqueos y salientes, patios abiertos, vuelos, etc., que facilite la amortiguación de los ruidos que puedan generarse en su interior.

d) El patio de manzana deberá ser tratado en forma adecuada a su destino como espacio de estancia y reposo de adultos y de juego de niños de 1 a 5 años. El 50% de su superficie se acondicionará para ajardinamiento y plantación.

e) El acceso se realizará mediante aperturas en toda la altura de la edificación de un ancho mínimo de 6 metros o de 1/3 del más alto de los paramentos que lo enmarquen o bien mediante pasadizos al nivel de calles de un ancho de 5 m de altura igual al de los locales comerciales y longitud no superior a 12 metros. Si por necesidades de la edificación la longitud hubiese de ser mayor el ancho se ampliaría proporcionalmente al aumento de la misma, procurando evitar el efecto de embudo. Como mínimo tendrá dos accesos, que deberán dar a calles opuestas.

f) En los patios de manzana sólo se admitirán las construcciones subterráneas o en planta baja, con cubierta que permita al menos en el 50% de su superficie una capa de tierra de 0,80 metros de espesor, adecuadamente drenada. El uso preferente de esa construcción será el garaje-aparcamiento para estancia de vehículos y el lavado y engrase; cubiertas las necesidades de aparcamiento de la manzana con arreglo a las ordenanzas, se permitirá destinar el resto de la superficie edificada en el patio de manzana a otros usos permitidos de acuerdo con las ordenanzas.

g) Todos los patios de manzana deberán ser propiedad colectiva de los propietarios de las edificaciones que lo entornan o de propiedad pública, debiendo inscribirse este derecho en el Registro de la Propiedad. En cada Caso su conservación será de cuenta de quien ostente la propiedad.

00297345

Artículo 9.17. Patios de parcela.

Tendrá las siguientes limitaciones:

- a) Ocupará como mínimo el 30% de la parcela neta.
- b) Podrá edificarse en planta baja en su totalidad, rematándolo con cubierta plana de forma que pueda ser empleado por los usuarios de la planta primer, como espacio privado, inscribiéndose este derecho en la escritura de propiedad con los requisitos a que hubiere lugar.
- c) En edificios destinados a vivienda plurifamiliar en los que el patio no fuere cubierto en planta baja con el conjunto de la edificación, el patio quedará sujeto a la prohibición de edificar y a la de inscripción en el Registro de esta limitación y del derecho de uso a quien se le asigna la propiedad del patio: privativo de una planta o de la comunidad.
- d) El propietario o propietarios del patio de parcela están obligados al mantenimiento del mismo en condiciones de limpieza y decoro, prohibiéndose el uso de almacenaje de materias que produzcan emanaciones o ruidos que puedan estar en contradicción con el uso principal del edificio.

Artículo 9.18. Patios de luces.

1. Se clasifican en dos grupos.
 - a) Patios cerrados
 - b) Patios abiertos
2. No podrán tener otro destino que el de ventilación y aireación, prohibiéndose su empleo para otros destinos tales como almacén, acceso de vehículos o garaje-aparcamiento, etc.
3. Las alturas en los patios de luces se medirán desde el nivel del pavimento de las viviendas más bajas cuyas piezas ventilan a él, hasta la línea de coronación del paramento más alto que lo encuadre.
4. En el interior de la circunferencia inscrita en los límites que definan las condiciones mínimas del patio no podrán introducirse fregadero, tendedero, ni terrazas, aunque sean abiertos.

Artículo 9.19. Patios cerrados.

Deberán tener forma y dimensione tales que en su planta se puede inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual a un cuarto de la altura del patio, con un mínimo de tres metros de diámetro.

Artículo 9.20. Patios abiertos.

El frente abierto a fachada no será inferior a un cuarto de la altura del patio, con un mínimo de tres metros. Su profundidad será como máximo igual a vez y media el frente abierto a fachada.

No tendrá la consideración de patio abierto, aquellos retranqueos cuya profundidad no sea superior a 1,50 metros, siempre que a los paramentos laterales no se abran huecos.

Artículo 9.21. Patios de parcela mancomunados.

1. Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:
 - a) La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición d no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento.
 - b) No podrán, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
2. Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de tres metros de altura máxima a contar de la rasante del patio más bajo.

3. En el caso de que la diferencia de rasante, entre los distintos patios, exceda de tres metros, el muro de separación sólo podrá exceder en dos metros de la rasante del patio más alto.

Artículo 9.22. Cubiertas en patios de porcelana.

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

Artículo 9.23. Acceso a los patios.

Todos los patios deberán tener acceso preferente desde el portal u otro espacio de uso común, que haga posible la obligada limpieza y policía de los mismos.

Artículo 9.24. Condiciones de los locales.

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

Artículo 9.25. Portales o zaguanes.

1. El portal o zaguán tendrá como mínimo los anchos siguientes para edificios multifamiliares:

- Edificios de 2 a 10 viviendas: 2 metros.
- Edificios de 11 a 30 viviendas: 3 metros.
- Edificios de más de 30 viviendas: se aumentará la anchura del zaguán sobre los 3 metros del intervalo anterior en 10 centímetros por cada 3 viviendas o fracción hasta un máximo de 5 metros.

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

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

Artículo 9.26. Escaleras.

1. El número y anchura de las escaleras de acuerdo con el número de viviendas serán los siguientes:

Núm. de viviendas	Ancho (m)	Número de escaleras
≤ 16	1,00	1
< 16 ≤ 48	1,20	1
> 48	1,20	2

2. El número máximo de peldaños en cada tramo de escalera no podrá ser superior a 16.

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

4. En las edificaciones hasta cuatro plantas se admitirá la luz y ventilación central por medio de lucernarios, con superficie en planta superior a los dos tercios de la que tenga la caja de escaleras. La dimensión mínima del hueco central libre será de 1,00 metros.

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

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

- a) No podrán comunicarse directamente con locales comerciales, sótanos ni semisótanos, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.
- b) Deberán tener ventilación en cada planta por chimenea u otro cualquiera de los sistemas aprobados por el Ayuntamiento.
- c) Estarán construidas con materiales resistente al fuego.
- d) El ancho de cada tramo será superior a 1,30 metros, en edificio de más de 5 plantas. En los de menor altura el ancho será como mínimo de un metro.
- e) La huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados y no pudiendo sobrepasar la contrahuella de 17,50 centímetros ni la huella ser inferior a 28,5 centímetros.
- f) La escalera tendrá un ojo de anchura mínima de 0,25 metros.
- g) Será obligatoria la instalación de, al menos, un aparato elevador, cuando la altura del pavimento del último piso sobre la rasante de la acera en el portal del edificio sea superior a 10,75 metros.

Artículo 9.27. Entrantes, salientes y vuelos.

1. No se permitirá sobresalir de la alineación exterior más que los vuelos que se fijan en estas ordenanzas. Los salientes máximos se establecen en relación con el ancho de la calle. En las zonas en que se establezcan retranqueos obligatorios no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de alineación de fachada con ninguna construcción incluidos los vuelos y la subterránea, aunque se destine a aparcamientos. Tampoco podrán desarrollarse las rampas de acceso a los aparcamientos dentro de esta zona de retranqueo.

2. Los entrantes a partir de la rasante de la acera o terreno y por debajo de éste (patio inglés), deberán reunir las condiciones que esta Ordenanza establece para patios. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

3. Se permitirá el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial, siempre que no dejen medianerías al descubierto, adosándolas cuerpos de edificación, pudiendo admitirse su conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes. Dichos retranqueos no alterarán la altura de la edificación, fijada en relación con el ancho de la calle.

4. Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura ni a su ancho. Esta profundidad se contará a partir de la línea exterior del saliente del balcón o terraza, si la hubiere.

5. No se permiten vuelos en patios de manzana a excepción de balcones abiertos.

6. El vuelo máximo de aleros, balcones y miradore queda regulado por las siguientes medidas:

- El 10% del ancho de la calle.
- El máximo será de 1,00 metro.

7. Los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas como mínimo en una longitud igual a un metro (1,00 m).

8. La altura mínima sobre la rasante de la acera será de 3,50 metros.

Artículo 9.28. Impostas y molduras.

En los miradores se permitirán impostas con un vuelo máximo de 10 centímetros y cornisas con un vuelo máximo de 20 centímetros a partir del vuelo permitido por el artículo anterior.

Artículo 9.29. Miradores.

Se prohíbe la construcción de miradores en las calles de ancho inferior a siete metros (7 m), a no ser que, por estar retranqueados los edificios de la alineación de la calle, la distancia entre fachadas de los edificios opuestos sea al menos de siete metros.

Esta tolerancia se entiende exclusiva para el edificio que se retranquea.

Se prohíben los miradores en las zonas de vivienda unifamiliar y en casco antiguo.

Los miradores no podrán ocupar en su conjunto una superficie superior a la mitad de la superficie de la parte de fachada comprendida entre la línea horizontal situada a 3,50 m. sobre la rasante de la acera y la determinada por la altura del edificio.

La línea de arranque del mirador en el plano de la fachada distará como mínimo de la línea de medianería una longitud igual al vuelo y no inferior a un metro, con diez centímetros (1,10 m).

Artículo 9.30. Huecos en planta baja.

Las puertas y ventanas de la planta baja no podrán abrir fuera de la alineación de la calle.

Las portadas y escaparates no podrán sobresalir de los haces de los muros de fachada más de diez centímetros.

Cuando la anchura de la calle pase de diez metros, se podrá tolerar que el saliente sea el uno por ciento de la anchura, sin exceder nunca de 20 centímetros.

Artículo 9.31. Marquesinas.

Se tolerará así mismo la construcción de marquesinas sin soportes verticales en las calles cuyo ancho sea de 12,00 metros o mayor, a una altura mínima de 2,50 metros y un saliente máximo igual al ancho de la acera menos 30 centímetros, recogiendo sus aguas para que no viertan a la vía pública.

Artículo 9.32. Toldos.

Los toldos de los balcones o tiendas no podrán sobresalir más de los que corresponde a la anchura de la acera, menos 30 centímetros, y su altura en la parte más baja no será inferior a 2,00 metros. Se prohíben los toldos fijos.

Artículo 9.33. Retranqueos y cerramientos.

En los casos en que la edificación quede retranqueada de la alineación de la vía pública, se podrá construir un cerramiento a lo largo de dicha alineación.

El cerramiento será calado o de verja de cerrajería con un zócalo máximo de albañilería de 1,00 metro de altura, debidamente revocado.

Cuando no se construya cerramiento, el terreno situado entre el edificio y la vía pública deberá cuidarse en su aspecto mediante obra de jardinería o pavimentación apropiada su caso.

Artículo 9.34. Parcelas afectadas por determinaciones diferentes.

En los casos de parcelas o terrenos afectados por determinaciones diferentes se entenderá de aplicación las regulaciones que fijan condiciones de aprovechamiento más restrictivas.

Artículo 9.35. Condiciones de diseño, higiene y calidad.

En el proyecto y construcción de los edificios se cumplirán las Normas Básicas de la Edificación, recomendándose para los destinados a viviendas las Normas Técnicas de Diseño y calidad aprobadas para viviendas sociales por O.M. de 24 de septiembre de 1976. En todos los edificios se recomienda el cumplimiento de las Normas Técnicas de la Edificación que en desarrollo del Decreto 3565/1972, de 23 de diciembre, sean aprobadas y publicadas en el Boletín Oficial del Estado.

En los edificios destinados a usos industriales, almacenes, comercios, oficinas y similares, además de los requisitos anteriores, deberán cumplir las normas específicas aplicables al tipo de instalación de que se trate.

En los proyectos que se presenten para la concesión de licencias, el técnico que lo redacte deberá dejar constancia de la forma que se han cumplido estos requisitos exponiendo con claridad las normativas legales cumplimentadas y las recomendadas que se han atendido.

Estas y cuantas prescripciones se refieran a las condiciones de diseño, higiene y calidad, serán de aplicación a las nuevas edificaciones y a las existentes al aprobarse las Normas Subsidiarias que en lo sucesivo hayan de sufrir obras de reforma o ampliación, con las excepciones siguientes:

1. Pisos bajo cubierta.

En los edificios existentes que hayan de sufrir obras de reforma que no afecten a la cubierta podrán tolerarse pisos bajo cubierta, con la altura en la parte menor de dos metros. La naturaleza de la cubierta y la existencia del cielo raso se ajustarán a las normas generales.

Si la obra afectase a la cubierta, se estará a lo dispuesto en las Normas Generales en cuanto a la altura de los pisos bajo cubierta.

2. Patios de luces.

En edificios construidos con anterioridad a la vigencia de las presentes Normas, que hayan de reformarse o ampliarse, podrán tolerarse patios de superficie inferior a la señalada en los artículos 9.17 al 9.20 en los siguientes casos:

Cuando la altura de un edificio determine superficie de patio superior a 10 metros cuadrados, podrá tolerarse que los patios de luces de los cuales tomen luz y ventilación cocina, retretes, cuartos de baño y escaleras tengan solamente 10 metros superficiales.

Estas superficies no vendrán nunca disminuidas por vuelos, galerías, balcones o cuerpos salientes.

3. Alcobas.

Se tolerarán las alcobas en edificios existentes que hayan de reformarse únicamente cuando para hacerlas desaparecer sea necesario alterar la estructura del edificio.

Cuando no ocurra así, toda obra de reforma de una habitación, cualquiera que sea su importancia, llevará aneja la supresión de las alcobas existentes.

4. Escaleras.

En edificios existentes que hayan de reformarse podrán tolerarse las escaleras con luz cenital cuando para dotarlas de luz lateral directa sea preciso alterar la estructura del edificio.

CAPÍTULO 10.º

Condiciones generales estéticas

Artículo 10.1. Responsabilidad del Ayuntamiento.

La responsabilidad del conjunto estético de la ciudad corresponde al Ayuntamiento. Por lo tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá someterse a su criterio, que se acomodará a lo establecido en el artículo 60 de la Ley del Suelo. Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconveniente o antiestéticas.

Artículo 10.2. Comprobación de las afecciones estéticas o de protección de las obras.

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

Artículo 10.3. Nuevas construcciones en áreas consolidadas de la ciudad.

En las áreas y edificadas, las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano en que hayan

de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley del Suelo. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y en su entorno podrá exigirse la aportación de fotografías del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieron frente. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar sistemas de cubiertas, cornisas, niveles de forjados, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.

Artículo 10.4. Normas de conservación de valores arqueológicos e históricos-artísticos.

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

2. Si la naturaleza de los descubrimientos lo requiriese, podrá el Ayuntamiento proceder a la expropiación de la finca y, silo juzga oportuno, recabar la colaboración del Ministerio correspondiente.

3. Será objeto de atención especial las obras de reforma interior, demolición, recalzo o pocería, que se realicen en las fincas en que puedan resumirse hallazgos de interés, y las reguladas en las Normas para la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico, Monumental y Estético, del Título VI de estas Normas Urbanísticas.

TÍTULO III

REGULACIÓN DE USOS

CAPÍTULO 11.º

Disposiciones generales

Artículo 11.1. Clases de usos según su función.

En razón de la función que cumplen se clasifican en:

1. Vivienda.
2. Residencial Colectivo.
3. Residencial móvil.
4. Comercial.
5. Oficinas.
6. Espectáculos.
7. Social.
8. Religioso.
9. Cultural.
10. Deportivo.
11. Sanitario.
12. Artesanía.
13. Industria.
14. Garaje-aparcamiento.
15. Servicios del automóvil.

Artículo 11.2. Clases de usos según su naturaleza.

1. Se consideran de usos público los que se ejerzan en terrenos e instalaciones de propiedad pública.

2. Se consideran de uso privado los que se desarrollan en bienes de propiedad particular.

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

Artículo 11.3. Tipos de usos.

Por la relación que guarden entre si los usos clasificados por su función pormenorizar su asignación en las diversas zonas en las que quede dividido el suelo, se establecen los siguientes tipos de usos:

1. Usos permitidos. Son aquellos que en la regulación de cada zona o subzona dentro de cada tipo o categoría del suelo aparecen expresamente admitidos para las mismas por las presente Normas o por cualquier otro documento integrado de las Normas Subsidiarias y que, en todo caso, no se comprende dentro de la categoría de usos prohibidos tal y como quedan configurados esto últimos.

2. Usos principales. Es el que se establece en las presente Normas Subsidiarias como esencial o fundamental para el normal desarrollo de las previsiones del mismo en cada zona y subzona y se define como mayoritario respecto de los demás usos que puedan establecerse como compatibles con la zona.

3. Usos compatibles. Son aquellos que, por ser accesorios del principal, puedan coexistir o simultanearse con él.

Corresponde al Ayuntamiento, por medio del otorgamiento de la licencia de obras, determinar la intensidad de los usos admitidos como compatibles por las presentes Normas, de manera que no impidan o menoscaben el uso principal establecido para los terrenos o edificaciones.

4. Usos alternativos. Son aquellos que aparecen con carácter opcional y cuya elección definitiva corresponde al Ayuntamiento a través del otorgamiento de licencia en los mismos términos expuestos en el artículo precedente.

5. Usos excluyentes. Son los que se determinan en las presentes Normas como usos principales y a la vez incompatibles con cualquier otro de los regulados por las presentes Normas.

6. Usos prohibidos. Son todos aquellos que impiden el normal desarrollo de las presentes Normas y en general de las Normas Subsidiarias o de cualquier otro instrumento de planeamiento que a su amparo pudiera formarse.

Igualmente son usos prohibidos los que se encuentran incursos con tal categoría en las disposiciones legales o reglamentarias vigentes, así como los que resulten incompatibles, conforme a esta Normas, con los usos permitidos o excluyentes, aun cuando la intensidad de los mismo se vea sometida a restricciones o limitaciones de cualquier tipo

7. Usos provisionales.

1. Se consideran usos provisionales los que se establecen de manera temporal, no precisan obras e instalaciones permanentes y no dificultan la ejecución de las normas.

2. Estos usos podrán autorizarse a precario, de conformidad DON EL ART. 50 del Texto Refundido de la Ley del Suelo. Los usos y obras deberán cesar o demolerse, sin derecho a indemnización, cuando el municipio acuerde la revocación de la autorización. No podrán iniciarse las obras o los usos sin que la autorización aceptada por el propietario se inscriba bajo las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad.

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

CAPÍTULO 12.º**Regulación de usos según su función****Artículo 12.1. Vivienda.**

1. Definición. Edificio o parte de un edificio destinado a residencia familiar.

2. Clasificación. Se establecen las siguientes categorías;

1.ª Vivienda unifamiliar. Es la situada en la parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de vivienda o distinto uso, y con acceso exclusivo desde la vivienda.

2.ª Vivienda multifamiliar. Es la que forma grupo con otras en un mismo edificio y tienen accesos comunes desde la vía pública.

3. Condiciones exteriores.

1. No se permitirán viviendas en sótanos ni en semisótanos.
2. Toda vivienda ha de ser exterior, entendiéndose como tal la que tenga huecos a una calle, plaza, y jardín o patio de manzana.

Artículo 12.2. Residencial colectivo.

1. Definición. Corresponde a aquellos edificios de servicio colectivo que se destinan a alojamientos comunitarios, tales como residencias, asilos, hogares de ancianos, y al alojamiento temporal para transeúntes, tales como hoteles, moteles, aparto-hoteles, relacionados con el ramo de la hostelería, así como las actividades complementarias, como restaurantes, tiendas, peluquerías, piscinas, almacenes, garajes, etc.

2. Clasificación. Se establecen los siguientes grupos:

- 1.º Establecimientos con más de 100 dormitorios o más de 4.000 metros cuadrados de superficie total edificada.
- 2.º Establecimientos de 51 a 100 dormitorios o superficie total edificada comprendida entre 1501 y 4.000 metros cuadrados.
- 3.º Establecimientos de 26 a 50 dormitorios o superficie total edificada comprendida entre 501 y 1.500 metros cuadrados.
- 4.º Establecimientos de 11 a 25 dormitorios o superficie total edificada comprendida entre 201 y 500 metros cuadrados.
- 5.º Establecimientos hasta 10 dormitorios o 200 metros cuadrados de superficie total edificada.

Cuando el establecimiento sobrepase cualquiera de los límites especificados, el establecimiento se clasificará en el grupo anterior.

3. Condiciones.

1. Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones que le fueren de aplicación, además de las fijadas por el Uso de Vivienda.
2. Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establecen para cada uso específico.

Artículo 12.3. Residencial móvil.

1. Definición. Corresponde a espacios no edificados en los que se realizan funciones de alojamiento y acomodo temporal o permanente, tales como camping, aparcamiento de roulotte, etc., así como las actividades complementarias tales como restaurantes, tiendas, piscina, almacenes, etc.

2. Condiciones.

1. Para su implantación y explotación se regularán por la legislación específica de la materia.
2. Los usos que se desarrollen dentro de ellos de tipo complementario se sujetarán a las condiciones que se establecen para cada uso específico.

Artículo 12.4. Comercial.**1. Definición.**

1. Corresponde a los locales de servicio al público destinados a la compraventa al por menor y por mayor o permuta de mercancías comprendidas en la siguiente agrupación de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

- Alimentación.
- Vestido, calzado y tocado.
- Mobiliario, artículos viajes y guarniciones.
- Droguería, perfumería, limpieza, productos químicos y farmacéuticos y combustibles.
- Maquinaria, productos metálicos y material de saneamiento.
- Papel y artes gráficas, material de oficinas, loterías.
- Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos, música.
- Varios.

2. También se considera uso comercial a la actividad mixta con industria calificada como no peligrosa, incómoda o insalubre, en la que predomina la parte comercial.

2. Clasificación. Se establecen las siguientes categorías:

1.º Mercado de abastos.

2.º Edificios con más de 60 por 100 de la superficie total edificada, destinada a usos comerciales, y el resto a otros usos, excepto el de vivienda.

3.º Usos exclusivos.

4.º Locales comerciales en primer sótano, semisótano, planta baja y primera.

5.º Locales comerciales, sólo en planta baja, con tolerancia de almacén en semisótano o sótanos.

6.º Locales en pasajes.

3. Condiciones de carácter general.

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

2.ª En el caso de que el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer estas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

3.ª Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego. Se excluyen de esta condición los negocios familiares en local anejo a vivienda unifamiliar.

4.ª La altura de los locales comerciales será la que se especifica en la ordenanza de cada zona, a excepción del sótano que deberán tener una altura libre mínima de 2.70 metros y de tres metros, respectivamente.

5.ª Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de un metro, a excepción de los de 2.ª categoría, cuyo ancho mínimo de un metro, a excepción de los de 2.ª categoría, cuyo ancho no podrá ser inferior a 1.30 metros.

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

Se excluyen de esta condición los negocios familiares en local ajeno a vivienda unifamiliar.

7.ª En los locales comerciales que forman un conjunto, como ocurre en los Mercados de Abastos, Galerías de Alimentación y Pasajes Comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de la superficie de los locales incluyendo los espacios comunes de uso público.

8.ª La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.

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

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

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

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

10.^a Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos o vibraciones.

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

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

Artículo 12.5. Oficinas.

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

2. Clasificación. Se consideran las siguientes categorías.

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

2.^a Edificios con más del 60 por 100 de la superficie total edificada, destinada al uso de oficinas y con superficie total de hasta 2.000 metros cuadrados.

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

4.^a Oficinas profesionales anexas a la vivienda del titular.

3. Dimensiones y condiciones de los locales.

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

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

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

4. Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. En las oficinas de categoría 3.^a, cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de un metro.

11. En las oficinas profesionales de categoría 4.^a se cumplirán además las condiciones del Uso de Vivienda, que le fueren de aplicación.

Artículo 12.6. Sanitario.

1. Definición. Corresponde a los edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos.

2. Clasificación. Se establecen las siguientes categorías:

1.^a Establecimiento para enfermedades infecciosas en edificios exclusivo y exento

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

3.^a Establecimientos para enfermedades no infecciosas con capacidad comprendida entre 20 y 100 camas y ambulatorios, en edificio exclusivo.

4.^a Dispensarios, clínicas o sanatorios para enfermedades no infecciosas con menos de 20 camas en edificio exclusivo.

5.^a Clínicas de urgencia y consultorios sin hospitalización de enfermos, con una superficie de 2.000 metros cuadrados.

6.^a Clínicas veterinarias y establecimientos familiares.

3. Condiciones. Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes y, en su caso, las del Uso Residencial Colectivo, que le fueren de aplicación.

Artículo 12.7. Espectáculos.

1. Definición. Corresponde este uso a los locales destinados al público confines de cultura y recreo.

2. Clasificación. Se establecen las siguientes categorías:

1.^a Espectáculos con más de 5.000 espectadores.

2.^a Espectáculos de 1.501 a 5.000 espectadores.

3.^a Espectáculos de 501 a 1.500 espectadores.

4.^a Espectáculos de 251 a 500 espectadores.

5.^a Espectáculos hasta 250 espectadores.

6.^a Atracciones, teatros cinematográficos al aire libre, verbenas, parques zoológicos y pabellones de exposición.

3. Condiciones. Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes.

Artículo 12.8. Social.

1. Definición. Comprende este uso los locales destinados al público para el desarrollo de la vida social y de relación.

2. Clasificación. Se establecen las siguientes categorías.

1.^a Casinos, salas de fiestas, bailes, cafés, bares, tabernas y restaurantes, con más de 500 metros cuadrados de superficie total.

2.^a Todos los usos anteriores hasta 500 metros cuadrados de superficie total.

3.^a Todos los usos anteriores hasta 250 metros cuadrados de superficie total.

4.^a Bares, restaurantes, terrazas y bailes al aire libre.

3. Dimensiones y condiciones de los locales.

1.^a Cumplirán las establecidas para el Uso de Comercio y sus instalaciones las aplicables al Uso de Industria.

2.^a Las escaleras que hayan de ser utilizadas por el público tendrán un ancho mínimo de 1.30 metros, para los locales de categoría 1.^a, y de un metro para los restantes.

3.^a Se sujetarán a las disposiciones vigentes.

Artículo 12.9. Cultural.

1. Definición. Corresponde a los edificios o locales que se destinan principalmente a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades.

2. Clasificación. Se establecen las siguientes categorías:

1.^a Centros de estudios especiales de carácter oficial, museos y bibliotecas.

2.^a Academias oficiales, centros de investigación y formación profesional, academias de enseñanza, centros de primera y segunda enseñanza oficial, centros de estudios con carácter privado (colegios y academias con más de 50 alumnos).

3.^a Centros de estudio con carácter privado (colegios y academias con menos de 50 alumnos) y salas de reuniones y conferencias.

3. Condiciones. Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y, en su caso, las de oficinas, que le fueren de aplicación.

Artículo 12.10. Religioso.

1. Definición. Se incluyen con tales los edificios y locales destinados al culto público o privado.

2. Clasificación. Se establecen las siguientes categorías:

1.^a Conventos.

2.^a Centros parroquiales.

3.^a Templos.

4.^a Capillas y oratorios.

3. Condiciones. Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

Artículo 12.11. Deportivo.

1. Definición. Se Incluyen los lugares o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deporte.

2. Clasificación. Se establecen las siguientes categorías:

1.^a Deportes en general con más de 5.000 espectadores.

2.^a Deportes en general de 500 a 5.000 espectadores.

3.^a Deportes hasta 500 espectadores.

4.^a Deportes sin espectadores.

3. Condiciones. Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

Artículo 12.12. Artesanía.

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

2. Clasificación. Se establecen las siguientes categorías:

1.^a Talleres domésticos o de explotación familiar. Actividades de escasa entidad industrial o comercial, enclavadas en edificios de otros usos.

2.^a Artesanía de servicio. Las mismas actividades de los «talleres domésticos», al servicio vecinal, pero sin carácter familiar, enclavadas en edificios de otros usos.

3.^a Artesanía de servicio, en edificio exclusivo. Las mismas actividades que el anterior en edificio exclusivo para este uso.

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

3. Condiciones. Los locales destinados a estos usos, además de las establecidas en la normativa legal sobre Seguridad e Higiene del Trabajo, en cuanto le fueren de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

1.^a Dispondrán de las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.

2.^a Cumplirán con las dimensiones y condiciones de los locales para el uso de vivienda que les sean de aplicación, y estarán dotados, al menos, de un retrete con ducha y lavabo.

3.^a Deberán tener ventilación natural o forzada.

4.^a El acceso se proyectará de forma que no se causen molestias a los vecinos.

5.^a En categoría 1.^a tendrán una superficie máxima de 50 metros cuadrados y la potencia no sobrepasará los 2 CV.

6.^a En categoría 2.^a no podrán situarse más que en planta baja y semisótanos. La superficie total máxima será de 150 metros cuadrados y la potencia no sobrepasará los 6 CV.

7.^a Cuando la actividad sea de «Limpieza en seco» o «Lavanderías», se autorizará una potencia máxima total de 10 CV, condicionado a que ningún motor exceda de 3 CV.

8.^a En categoría 3.^a, estos talleres habrán de situarse en edificio exclusivo para este uso. Tendrán una superficie máxima de 250 metros cuadrados y la potencia no rebasará los 10 CV.

9.^a En categoría 4.^a tendrán una superficie máxima de 250 metros cuadrados y la potencia no sobrepasará los 2 CV.

10. En categorías 2.^a y 3.^a solo se permitirán las siguientes actividades:

I. ALIMENTACIÓN Y TABACO.

1. Elaboración de helados y sorbetes de todas clases y similares.

2. Elaboración de productos de panaderías, galletas y pastelería.

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

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

II. TEXTIL Y CALZADO.

5. Talleres de géneros de punto.

6. Talleres de cordaje, sogas y cordal.

7. Talleres de calzado, excluido el calzado de goma.

8. Reparación de calzado.

9. Talleres de prendas de vestir (excepto calzado), sastrería y modistería, camisería, guantería y sombreros.

10. Confección de artículos de materias textiles, excepto prendas de vestir.

11. Servicio de lavado, planchado, limpieza y teñido.

III. MADERA Y CORCHO.

12. Talleres de muebles de madera.

13. Talleres de tapizado y decorado.

14. Talleres de muebles de mimbre y junco.

15. Talleres de accesorios y muebles.

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

17. Juguetería y artículos de deportes e instrumentos de música.

18. Fabricación de escobas, cepillos, brochas y pinceles.

IV. PAPEL Y ARTES GRÁFICAS.

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

20. Tipografías.

21. Talleres de composición mecánica.

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

23. Talleres de reproducción impresa: fotograbado, galvanoplastia, estenotipia, grabados, serigrafía (sin medios propios de estampación).

24. Talleres de encuadernación.

25. Estudios y laboratorios fotográficos.

V. PLÁSTICOS, CUEROS Y CAUCHO.

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

27. Talleres de calzado y artículos para el mismo

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

VI. CONSTRUCCIÓN, VIDRIO Y CERÁMICA.

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

30. Talleres de cerámica, loza y alfarería.

VII. METAL.

31. Talleres de ferretería, cerrajería, fontanería y hojalatería.

32. Talleres de armería.

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

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

35. Reparación de vehículos automóviles y bicicletas.

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

37. Talleres de relojería.

38. Talleres de joyería y platería.

39. Talleres de instrumentos de música.

40. Talleres de juguetes y artículos de deporte. Artículos de bisutería o adorno; de lápices y objetos de escritorio o clasificación en otras agrupaciones.

Artículo 12.13. Industria.**1. Definición.**

1. A efectos de estas ordenanzas, se define como Uso Industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución.

2. Se incluyen también en este uso de industria los almacenes, comprendiendo como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, con exclusivo suministro a mayoristas instaladores, fabricantes y distribuidores, y en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen, en parte, los productos almacenados. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios y oficinas.

2. Clasificación. Con arreglo a sus características y dimensiones se establecen cinco categorías:

1.ª Actividades sin molestia para la vivienda. Son aquellas que no causan molestia alguna para la vivienda. Se caracterizan por constituir laboratorios o talleres que por

utilizar medios mecánicos manuales o con motores de pequeña potencia, reducido número de operarios y escaso volumen de operación, no transmiten molestias al exterior, ni emanaciones o peligros especiales.

2.^a Actividades molestas compatibles con la vivienda. Son aquellas que causan algunas molestias tolerables según su situación respecto a las viviendas, siempre que no produzcan ruidos excesivos, vibraciones, gases y olores desagradables, ni por su número de operarios o volumen de operación den lugar a acumulación del tránsito rodado.

3.^a Actividades molestas incompatibles con la vivienda. Son aquellas que presentan cierto grado de incomodidad que no permite su localización en edificios de vivienda, pero que pueden ser admitidas, con la debida independencia, en zonas que, por su situación, empleo de la población, instalaciones existentes, u otras determinadas circunstancias urbanísticas, toleran una mezcla de usos que resulte favorable, tanto para activar la vida urbana de un sector, como para facilitar la proximidad entre la vivienda y el lugar de trabajo.

4.^a Actividades molestas, inadmisibles en colindancia con la vivienda. Corresponde todas las actividades en general, sin limitaciones de superficie, potencia ni características industriales con exclusión de las insalubres, nocivas o peligrosas, admitiéndose las excepciones contempladas en los artículos 15 y 20 del Reglamento de Actividades 2414/1961.

5.^a Actividades insalubres, nocivas y peligrosas en general. Son aquellas actividades que por su carácter insalubre, nociva o peligrosa deben ubicarse alejadas de los núcleos urbanos y cuya localización respecto a los mismos, vías de transporte y comunicación está condicionada por el «Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas».

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

1.^a En edificio de vivienda en planta de piso.

2.^a En edificios de vivienda, en planta baja o anexos a vivienda unifamiliar.

3.^a En naves o edificios exclusivos e independientes en patio de manzana o parcelas interiores.

4.^a En edificios exclusivos e independientes con fachada a la calle.

5.^a En manzanas industriales o edificios asilados por espacios libres.

6.^a En zonas industriales de edificación aislada.

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

5. Límites máximos.

1. Los límites máximos de uso industrial en cada categoría y para cada una de las posibles situaciones, expresadas en CV para la potencia mecánica en m² de techo para superficie edificada y decibelios, son los consignados en el siguiente cuadro:

CATEGORÍA	UNIDAD DE MEDIDA	SITUACIÓN					
		1. ^a	2. ^a	3. ^a	4. ^a	5. ^a	6. ^a
1. ^a	CV	1	3	15	25		
	m ²	50	200	400	400		
	Decibelios	40	45	50	55		
2. ^a	CV	PB	15	25	50	100	
	m ²	PB	500	1000	1500	2000	
	Decibelios	PB	60	70	70	90	

CATEGORÍA	UNIDAD DE MEDIDA	SITUACIÓN					
		1. ^a	2. ^a	3. ^a	4. ^a	5. ^a	6. ^a
3. ^a	CV	PB	PB	PB	175	400	
	m ²	PB	PB	PB	1500	2000	
	Decibelios	PB	PB	Pb	40	90	
4. ^a	CV	PB	PB	PB	300	500	SL
	m ²	PB	PB	PB	1500	SL	SL
	Decibelios				70	90	100
5. ^a	CV	PB	PB	PB	PB	PB	RE
	m ²	PB	PB	PB	PB	PB	RE
	Decibelios						100

NOTA. PB: prohibida en esa situación. SL: sin limitación. RE: con restricciones por incompatibilidades de distancias a otras industrias o núcleos urbanos.

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

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

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

5. El ruido se medirá en decibelios y su determinación se efectuará en el domicilio del vecino más afecto por las molestias de la industria y en las condiciones menos favorables, estableciéndose un límite máximo de 45 dB entre las 22h y las 8h el nivel sonoro admitido en el domicilio del vecino más afecto no podrá sobrepasar en más de 3 dB el ruido de fondo, entendiéndose por tal el ambiental sin los valores punta accidentales.

6. Corrección de la clasificación de actividades.

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

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

2. Serán como mínimo condiciones indispensables para que una industria de 4.^a categoría pueda ser considerada 3.^a categoría.

a) Que no utilice operaciones o procedimientos en los que precise la fusión de metales, o bien procesos electrolíticos o que puedan desprender olores, vapores, humos o nieblas.

b) Que tampoco utilice disolventes inflamables para la limpieza de las máquinas o cualquier otra operación.

c) Que las primeras materias estén exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas y que los vahos que puedan desprenderse sean recogidos y expulsados al exterior por chimeneas

d) Que la instalación de la maquinaria sea tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones o estas se transmitan al exterior.

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

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

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

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

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

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

7. Condiciones de funcionamiento.

1. a pesar de lo dispuesto en las presentes Normas sobre usos industriales, no podrán utilizarse u ocuparse ningún suelo o edificio para usos industriales que produzca algunos de los siguientes efectos: ruidos, vibraciones, malos olores, humos, suciedad u otras formas de contaminación, perturbación de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego, explosión, molestia, nocividad o insalubridad en tal grado que afecte negativamente al medio ambiente o impida la localización de uno cualquiera de los demás usos permitidos en estas Normas.

2. Lugares de observación, serán aquellos en los que se determinan las condiciones de funcionamiento de cada actividad, estableciéndose los siguientes:

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

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

3. Límites de funcionamiento en cada tipo de efectos:

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

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

En ningún caso se autorizará el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos destinados a vivienda.

Estas actividades, por consiguiente, se clasificarán siempre en categoría 4.^a

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

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

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

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

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

La vibración V se medirá en Pals según la fórmula $DIN\ 10\ \log.\ 10\ 3200\ A2N2$ en la que A es la amplitud en cm y N la frecuencia en hertzios.

La vibración no podrá superar los 25 pals en las industrias de categoría 4.^a, 15 pals en la categoría 2.^a y 1.^a

e) Deslumbramientos. Desde los puntos de medida especificados en el párrafo 2 de esta Norma, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.

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

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

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

En ningún caso los humos ni gases evacuados al exterior podrán contener más de 1.50 gramos de polvo por metro cúbico, medido a cero grados y 750 mm de presión de mercurio y, sea cual fuere la importancia de la instalación, la cantidad total de polvo emitido no podrá sobrepasar la de 40 kg/hora.

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

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

8. Vertido de aguas residuales industriales. En el caso de un vertido industrial de aguas residuales se vaya a incluir en una red de saneamiento general, el Ayuntamiento velará para que las medidas correctoras a tomar por parte de cualquier industria pretenda utilizar la red de saneamiento y depuración, garanticen que el efluente reúna, por medio de los pretratamientos correspondientes las características siguientes:

A) Referente a la protección de la red de alcantarillado y a su conservación.

1. Ausencia de sólidos, líquidos o gases inflamables y/o explosivos.
2. No se admitirán sustancias que supongan la posible obstrucción del alcantarillado.
3. El PH de las aguas residuales estará comprendido entre 6 y 9 unidades.

4. La temperatura de los vertidos será inferior a 40 °C.
 5. Los sulfatos deberán ser inferiores a 1.500 ppm.
 6. No se admitirán sustancias que puedan reaccionar en el alcantarillado de modo que resulten algunas de las incluidas en los anteriores apartados.
 7. Se prohíben los gases procedentes de escapes de motores de explosión.
- B) referente a la protección de la estación depuradora común:
1. No se admitirán cuerpos que puedan producir obstrucciones en las conducciones y grupos de bombeo.
 2. No se admitirán sustancias capaces de producir fenómenos de corrosión y/o abrasión en las instalaciones electromecánicas.
 3. No se admitirán sustancias capaces de producir espumas que interfieran las operaciones de las sondas de nivel y/o afecten a las instalaciones eléctricas, así como a los procesos de depuración.
 4. No se admitirán sustancias que puedan producir fenómenos de flotación e interferir los procesos de depuración.
- C) en relación con la composición química y biológica del efluente, será obligatorio en cualquier caso que los vertidos admitidos en la depuración conjunta no sobre pasen los límites de concentración siguientes:

Materia en suspensión	1.000 ppm
Materia sedimentable	10 ml/l
DBO	1.000 ppm
DQO	1.000 ppm
Relación DQO/DBO	2
Sulfuros	5 ppm (S)
Cianuros	2 ppm (CN)
Formol	20 ppm (HCHO)
Dióxido de azufre	5 ppm (SO ₂)
Cromo hexavalente	0,5 ppm
Cromo total	5 ppm
Cobre	3 ppm
Níquel	5 ppm
Cinc	10 ppm
Plomo	1 ppm

9. Dimensiones y condiciones de los locales.
1. La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad. No se computará la superficie de las oficinas, zonas de exposición y venta, si estas tienen acceso independiente de los locales destinados a trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución.
 2. Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo, una superficie por cada uno de ellos, de dos metros cuadrados y un volumen de 10 metros cúbicos. Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión

antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que estas no fueran satisfactorias, se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente el local si a su terminación no funcionaran correctamente.

10. Aseos. Dispondrán de aseos independientes para los dos sexos, a razón de un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha por cada grupo de 20 obreros o fracción.

11. Escaleras. Las de circulación general cumplirán las condiciones de las de vivienda, con un ancho mínimo de un metro.

12. Construcción. Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyen la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que al exterior no permitan llegar ruidos ni vibraciones, cuyos niveles se determinan en la Ordenanza Municipal sobre la materia.

13. Energía eléctrica.

1. Para el movimiento de las máquinas y aparatos, así como para el alumbrado, únicamente se permite el empleo de energía eléctrica, no debiendo utilizarse la de origen térmico más que en los casos de emergencia.

2. La potencia electromecánica está determinada por la suma de las potencias de los motores que accionan las máquinas y aparatos y se expresará en caballos de vapor (CV). No se evaluará como potencia la de las máquinas portátiles con motores de potencia no superior a 1/3 CV. Cuando el número de estas máquinas no exceda de cuatro: ni la de las instalaciones de aire acondicionado, aparatos elevadores de cualquier tipo, ventilación forzada, transportes interiores, bombas para elevación de agua, aire comprimido. Cuando en un mismo taller coexistan epígrafes, ni las parciales excederán a las de su correspondiente epígrafe.

3. Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales cumplirán con las reglamentaciones vigentes.

4. Los motores y las máquinas, así como toda la instalación, deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente. Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del personal y, además, los que sean precisos acústica y térmicamente, a fin de no originar molestias.

5. La instalación de calderas y recipientes a presión estará sujeta a las disposiciones vigentes.

6. No se permitirán debajo de vivienda los aparatos de producción de acetileno empleados en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica.

14. Instalaciones contra incendios. Para la prevención y extinción de incendios se dispondrá de las salidas de urgencia y accesos especiales para salvamento, así como de los aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad determine el Servicio Municipal contra Incendios.

Artículo 12.14. Garajes-aparcamiento.

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

2. Clasificación. Se dividen en las siguientes categorías:

1.^a Garaje-aparcamiento a anexos a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.

2.^a Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótanos y sótanos.

3.^a Garaje-aparcamiento en parcela interior, patios de manzana y espacios libres privados.

4.^a Garaje-aparcamiento en edificio exclusivo.

5.^a Garaje-aparcamiento en manzana completa.

6.^a Servicio público de transportes (viajeros y mercancías).

3. Condiciones.

1. La instalación y uso de aparcamientos para el automóvil deberán sujetarse a las prescripciones de las presentes Ordenanzas y demás disposiciones vigentes.

2. El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que en cada caso requiera. El hecho de denegar la instalación de garaje-aparcamiento, si fuese obligatoria, no relevará a los propietarios de suplir estas instalaciones en lugar y forma adecuados en un radio de 200 metros.

3. Los garajes-aparcamientos, sus establecimientos anexos, dispondrán en todos sus accesos de un espacio de 3 metros de ancho y 5 metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún sitio de la alineación oficial y tendrá una altura mínima de 2,00 m en las calles con pendientes, dicha altura se medirá en el punto más desfavorable.

4. Los garajes-aparcamientos de menos de 600 metros cuadrados tendrán un acceso de tres metros como mínimo de ancho. En los demás de 600 metros cuadrados el ancho mínimo del acceso será de 3, 4 o 5 metros, según den a calles de más de 15 metros, comprendidas entre 10 y 15 o menores de 10 metros, respectivamente.

5. Los garajes-aparcamientos de menos de 600 metros cuadrados pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes de menos de 600 metros cuadrados podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas y el ancho del acceso sea superior a cuatro metros, y en los de menos de 200 metros cuadrados sea superior este acceso a tres metros, debiendo establecerse una diferencia de nivel de 0,10 m entre la zona de vehículos y la peatonal con una anchura mínima para esta de 0,60 m.

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

7. En los garajes-aparcamientos de más de 2.000 metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres metros y deberán tener además una salida directa de ataque y salvamento.

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

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

5. Altura. En garajes-aparcamientos se admite una altura libre mínima de dos metros con veinte centímetros (2,20 m)

6. Aseos.

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

2. Los demás más de 2.000 metros cuadrados dispondrán de retretes con lavabo.

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

8. Construcción.

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

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

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

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

5. Los garajes-aparcamientos en patios de manzana serán necesariamente subterráneos, con cubierta que permita, al menos, en un 50 por 100 de su superficie una capa de tierra para ajardinamiento de 0,80 metros de espesor, con un sistema de drenaje que facilite la evacuación del agua sobrante del riego y la lluvia.

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

7. En los espacios libres de la edificación abierta y de la aislada, el garaje-aparcamiento, que deberá cumplir con las condiciones señaladas anteriormente, tendrá el nivel superior de la capa de tierra ajardinada a la misma rasante que la del terreno circundante.

8. No podrá ocuparse el subsuelo de la zona correspondiente a los retranqueos obligatorios de la alineación de la vía pública.

9. Ventilación

1. La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporción superior a las cifras que señala el Reglamento de Actividades Molestas, siendo obligatorio disponer de aparatos detectores de CO que accionen automáticamente las instalaciones mecánicas de ventilación. Se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, construidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un metro la altura máxima permitida por las Ordenanzas Municipales. Estos patios o chimeneas quedarán libres en toda su altura sin resaltes ni remetidos.

2. La ventilación forzada deberá realizarse de manera que el número de renovaciones/hora de aire y gases del ambiente del garaje sea el necesario para cumplir las normas que señala el Reglamento de Industrias y Actividades, y su instalación no producirá ruidos a nivel superior al que señala la Ordenanza del Ruido. Los extractores serán instalados en los puntos altos del local, acoplados a todas o a las precisas chimeneas de ventilación, y también distantes de las tomas de aire situadas en los lugares más próximos al suelo del local, a fin de conseguir el debido tiro. Tendrán protección contra la

llama y las conducciones de los mismos estarán debidamente protegidas contra la acción del fuego, cumpliendo además lo legislado sobre instalaciones eléctricas. El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del garaje o en una cabina resistente al fuego y de fácil acceso.

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

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

10. Calefacción. La calefacción de los locales y demás medios en los que se realice la combustión de sustancias se dispondrá de forma que en ningún momento haya peligro de que las mezclas carburantes se inflamen, debiendo estar totalmente aislados y ventilados eficazmente.

11. Iluminación.

1. La iluminación artificial se realizará solo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia. El Ayuntamiento podrá exigir la instalación de alumbrado supletorio.

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

12. Instalaciones contra incendios.

1. Se instalarán aparatos de extinción de incendios adecuados en todo tipo de garaje o garaje-aparcamiento, de forma que correspondan cuatro como mínimo por cada 500 metros cuadrados o fracción. Están exentos de esta obligación los de dimensiones inferiores a 50 metros cuadrados.

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

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

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

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

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

7. Los garajes-aparcamientos de tres o más plantas contarán con un sistema especial de detectores de incendios, con cuadro centralizado, en las proximidades de los accesos principales, en su parte más cercana a la vía pública, que serán de los modelos de desequilibrio térmico y ruptura de circuito.

8. En garajes-aparcamientos de más de 2.000 metros cuadrados las instalaciones contra incendios requerirán la presentación de un proyecto especial, que habrá de ser aprobado por el Ayuntamiento.

9. No será necesario prever aparatos de extinción en los garajes-aparcamientos de menos de 50 metros cuadrados de superficie, conforme a lo establecido en el número 01, pero deberán disponer de un depósito de arena de más de 25 litros de capacidad y una pala para su lanzamiento.

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

14. Establecimientos anexos a los garajes-aparcamientos. Los establecimientos de esta naturaleza cumplirán, además, las prescripciones contenidas en los artículos siguientes, según los casos.

15. Instalación de engrase y lavado. Se permitirán estas instalaciones como anexas a garajes-aparcamientos con las condiciones que señalan las Normas Generales y las Ordenanzas de cada zona.

16. Talleres. Como anexos a los garajes-aparcamientos se autorizan talleres de reparación de automóviles con las condiciones que señalan las normas generales y ordenanzas en cada zona. Deberán estar aislados del garaje por muros resistentes al fuego y con puerta protegida. Tendrán una salida directa de socorro para los operarios.

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

18. Estaciones de prueba de motores. No se autorizan estas instalaciones más que en garajes establecidos en las zonas regidas por Ordenanzas industriales.

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

20. Prescripciones de explotación.

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

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

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

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

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

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

21. Servicio público de transporte (viajeros y mercancías). Corresponde este epígrafe a los siguientes grupos:

1.º Estaciones para el servicio público de transportes de mercancías

2.º Estaciones para el servicio público de transportes de viajeros.

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

a) No causarán molestias a los vecinos y viandantes.

b) En el grupo 1.º, dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 150 metros cuadrados, en forma que se reserven espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de mercancías en el interior de los locales.

c) En el grupo 2.º su emplazamiento vendrá determinado en los Planes Parciales correspondientes y se regirá, además, por la reglamentación específica del Ministerio de Obras Públicas.

Artículo 12.15. Servicios del automóvil.

1. Definición. Se incluyen bajo este uso las instalaciones al servicio del automóvil tales como estaciones de servicio talleres de automóvil y depósitos de vehículos usados, entendiéndose como tales:

1. Sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento para Suministro y Venta de Carburantes y combustibles líquidos objeto del monopolio del petróleo, se entiende por Estación de Servicio toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gasoil y lubricantes y en la que puedan existir otros relacionados con los vehículos a motor.

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

3. Se entiende como «depósito de vehículos usados» los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase.

2. Clasificación. Se dividen en las siguientes categorías:

- 1.ª Estaciones de servicio.
- 2.ª Talleres del automóvil.
- 3.ª Depósitos de vehículos usados.

3. Condiciones

1. La instalación y uso de locales para el servicio del automóvil deberán sujetarse a las prescripciones de las presentes Normas y demás disposiciones vigentes.

2. El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

3. Los locales del servicio del automóvil, dispondrán en todos sus accesos de un espacio de 3 metros de ancho y 5 metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. 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 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 de la alineación oficial y tendrá una altura mínima de 2,00 m en las calles con pendiente, dicha altura se medirá en el punto más desfavorable.

4. Estaciones de servicio. Además de las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

a) Dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas por surtidor.

b) Los talleres del automóvil anexos no podrán tener una superficie superior a 100 metros cuadrados y dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados del taller.

c) No causarán molestias a los vecinos y viandantes.

5. Talleres del automóvil. Además de las condiciones establecidas en las presentes ordenanzas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

a) No causarán molestias a los vecinos y viandantes.

b) Dispondrán dentro del local de una plaza de aparcamiento por cada 10 metros cuadrados de taller.

c) En los locales de servicio de lavado y engrase que formen parte de edificios de viviendas, la potencia instalada no excederá de 25 CV. En los restantes no excederá de 60 CV y en edificios exclusivos para uso del automóvil no existirá limitación. Dispondrán

de una plaza de aparcamiento por cada 3 CV de potencia instalada, con un mínimo de 100 metros cuadrados.

6. Depósito de vehículos usados.

1. El almacenamiento de vehículos usados, tanto para su venta como para su desguace, únicamente podrá ser permitido en los emplazamientos que expresamente autorice el Ayuntamiento.

2. Cumplirán las condiciones de seguridad que señalan las disposiciones vigentes y deberán estar cercados en todo su perímetro por muros de fábrica de suficiente altura, o por setos vegetales, que impidan el paso y la vista de los vehículos desde el exterior.

TÍTULO IV

ORDENANZAS PARA EL SUELO URBANO

CAPÍTULO 13.º

Ámbito y régimen urbanístico

Artículo 13.1. Ámbito de aplicación.

Las presentes Ordenanzas serán de aplicación en el ámbito del territorio municipal que las Normas subsidiarias clasifican como suelo urbano y al que, en desarrollo de sus previsiones alcance dicha clasificación.

Artículo 13.2. Ejecución de las Normas Subsidiarias.

Las previsiones de las normas subsidiarias en el suelo urbano podrán llevarse a efecto mediante la redacción y ejecución de proyectos de edificación cuando las parcelas reúnan la condición de solar y no estén afectadas por determinaciones para la redacción y tramitación de Planes Especiales de reforma interior (PERI) o Estudios de Detalle, o estén incluidas en Unidades de actuación vinculadas al reparto equitativo de beneficios y cargas mediante la redacción de proyectos y reparcelación o de compensación.

Cuando las parcelas no reúnan la condición de solar se precisará la redacción, aprobación y en su momento realización del correspondiente proyecto de urbanización que dote o complete los servicios y pavimentación que le permitan alcanzar la clasificación de solar, como requisito previo a la edificación.

El Ayuntamiento, con sujeción a las limitaciones que para la unidad de actuación se establecen más adelante, podrá formular Planes Especiales de Reforma Interior o Estudios de Detalle en cualquier ámbito del suelo urbano que consideren necesario con las finalidades establecidas en el artículo 83 del Reglamento de Planeamiento, pudiendo suspender la concesión de licencias con arreglo a lo regulado en el artículo 27 de la Ley del Suelo.

Artículo 13.3. Actuaciones en suelo urbano.

Las Normas Subsidiarias delimitan dentro del suelo urbano distintas actuaciones con alguna o varias de las siguientes finalidades:

- Planes Especiales de Reforma Interior, con las finalidades reguladas en el artículo 83.1 del Reglamento de Planeamiento.
- Planes Especiales de Protección, con las finalidades reguladas en el artículo 78.1 del citado Reglamento.
- Estudios de detalle.
- Proyecto y ejecución de las obras de urbanización.
- Reparto equitativo de los beneficios y cargas resultantes de la ordenación, mediante la redacción de proyectos de reparcelación o compensación.

La ejecución del planeamiento en el ámbito de dichas unidades quedará condicionado a la aprobación definitiva de los planes, estudios o proyectos que las desarrollen, y a la realización de obras de urbanización en su caso. En cualquier caso, se estará a las condiciones que se establecen en los artículos siguientes para poder ejercer la facultad de edificar.

00297345

Artículo 13.4. Ejercicio de la facultad de edificar.

El ejercicio de la facultad de edificar se regulará con arreglo a los artículos 39 a 41 del Reglamento de Gestión Urbanística con los requisitos de licencia regulados en el Capítulo 4.º de estas Normas Urbanísticas.

En el cuadro siguiente se recogen para situación posible de la parcela los requisitos de tramitación que se precisarán para poder acometer las obras de edificación.

Requisitos necesarios para poder edificar	Proyecto de reparcelación o compensación	Estudio de detalle	Proyecto de urbanización	Realizar o completar las obras de urbanización bajo la Dirección Facultativa	Proceder a escriturar al Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria y gratuita	Proyecto de edificación visado por colegio profesional	Edificar bajo Dirección facultativa
Situación de la parcela							
Reúne los requisitos de solar y no precisa reparto equitativo de beneficios y cargas		□				■	■
Reúne los requisitos de solar, pero precisa reparto equitativo de beneficios y cargas	■	□				■	■
No reúne los requisitos de solar, no precisa reparto equitativo de beneficio de cargas, pero está afectado por cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento (viajes, parques y jardines, etc.		□	■	■	■	■	■
No reúne los requisitos de solar, pero precisa reparto equitativo de beneficios y cargas, estando afectado por cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento (viales, parques y jardines, etc)	■	□	■	■	■	■	■

00297345

NOTAS:

1. Los siguientes símbolos indican el grado de obligatoriedad de cada requisito:

- Obligatorio.
- Optativo de acuerdo con las características de la parcela y su zonificación.
- Obligatorio si no existe un proyecto global aprobado por el Ayuntamiento.

2. Los edificios y entornos urbanos que están afectados por alguno de los niveles de protección regulados en el Título VI de las Normas Urbanísticas, deberán adjuntarse en la ejecución y tramitación de las obras de edificación a los requisitos que para cada nivel se recoge en dicho título.

Artículo 13.5. Cesiones obligatorias.

Los propietarios de suelo urbano incluidos en unidades de actuación están obligados a ceder gratuitamente, en favor del municipio, los terrenos delimitados en el ámbito de la unidad de actuación, cuya titularidad en Plan establezca que deba ser pública destinados a viales, espacios libres y todo tipo de equipamiento, sin limitación de superficie, siempre que el conjunto de la actuación sea económicamente rentable, pudiendo exigir, en el caso que se demuestre que no se cumple este requisito, las compensaciones reguladas en el artículo 121 de la ley del Suelo.

Artículo 13.6. Obligación de no urbanizar.

Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar los costes de la urbanización en los términos establecidos en los artículos 58 a 62, 64 y 65 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 13.7. Sistema de actuación.

Con los requisitos de cesión y urbanización regulados en los artículos anteriores, la gestión en el suelo urbano tendrá como sistemas de actuación preferente los siguientes:

1. En el suelo urbano no incluido en unidades de actuación el de cooperación, pudiendo aplicarse el sistema de expropiación sobre los terrenos que excedan del módulo establecido en el apartado 1 del artículo 63.º de estas Normas.

2. En el suelo urbano incluido en unidades de actuación el que se establezca para la misma.

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

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

Las actuaciones, obras y servicios que lleven a cabo el Estado o Provincia para dotar de alguno de los sistemas generales, o de sus elementos, o de equipamientos comunitarios, previstos en este Plan o los que en el desarrollo de sus previsiones generales se aprueben, serán consideradas operaciones de ejecución del mismo.

Artículo 13.8. Servidumbres urbanas.

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

Artículo 13.9. Condiciones de las instalaciones.

Toda clase de instalaciones, subidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc. Se realizarán en forma que garanticen, tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc. En los términos establecidos en las Normas Generales del Título I.

00297345

Artículo 13.10. Conservación de servicios y espacios libres.

Los servicios, instalaciones, etc. Así como los espacios libres y zonas ajardinadas, que no se cedan al Ayuntamiento, deberán ser conservadas debidamente por sus propietarios, en condición de seguridad, salubridad y ornato público. En caso de que dicha obligación afecte a varios copropietarios, se hará constar esta prescripción en los Estatutos de la Comunidad. El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuase debidamente, realizar su conservación con cargo a la propiedad de las fincas.

Artículo 13.11. Obras en edificios fuera de Ordenación.

1. Se clasificarán como «Fuera de Ordenación» los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad de estas Normas Subsidiarias o del Plan Parcial, que resultarán disconformes con sus determinaciones por estar afectados por alineaciones de la red viaria o por estar en contradicción con los usos permitidos en la zonificación que le afectase.

2. En los edificios e instalaciones «Fuera de Ordenación» no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble.

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

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

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

Artículo 13.12. Edificación existente no calificable con fuera de ordenación.

Para estos edificios existentes que por su situación y uso no deben clasificarse como «fuera de ordenación», se regula su situación de acuerdo con sus condiciones volumétricas por las siguientes normas:

1. En los edificios existentes cuya superficie edificada sea superior a la resultante de aplicar a la de su parcela las condiciones volumétricas de las ordenanzas de su zona, podrán realizarse obras de conservación y consolidación siempre que no suponga aumento de la superficie edificada; en caso de demolerlos, la nueva edificación se regulará por las condiciones de volumen de la ordenanza de zona y las generales que les sea aplicable. Cuando la manzana en la que estuvieran situados quedara afectada por estudio de detalle, proyecto de reparcelación o unidad de actuación, la superficie de la parcela y la edificación quedarán excluidas de la actuación, salvo que los propietarios del edificio solicitaran su exclusión.

2. En los edificios existentes cuya superficie edificada sea igual o inferior a la resultante de aplicar a la de su parcela las condiciones volumétricas de la ordenanza de su zona, podrán realizarse obras de conservación, consolidación y aumento de volumen de acuerdo con las condiciones volumétricas de la ordenanza de su zona. Cuando la manzana en la que estuvieran situados fuera afectada por un estudio de detalle, proyecto de reparcelación o unidad de actuación la superficie de la parcela sobre la que esté situado se integrará en sistema de actuación de la manzana o unidad de actuación.

Artículo 13.13. Obras de reforma.

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

Artículo 13.14. Obras de conservación de edificios.

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

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

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

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

5. Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto la Alcaldía-Presidentencia ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas. Si el propietario no ejecutase dicha orden en el plazo que se señale, El Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria, de acuerdo con lo previsto en los artículos 104 y 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

Artículo 13.15. Derribos.

1. Los derribos se verificarán en horas diurnas, prohibiéndose arrojar los escombros a la calle. La Dirección Facultativa, la propiedad, el contratista o el personal a sus órdenes, según el caso, serán responsables de los daños que se originen por falta de precaución. Este horario podrá ser modificado, previo informe de los Servicios Técnicos municipales, a petición del propietario y con el visto bueno de su Arquitecto, cuando por razones de alejamiento del centro de la población, por tránsito, etc., se justifiquen la excepción en la aplicación estricta del horario señalado y cumpliendo para tal fin las prescripciones de las Ordenanzas de Ruidos y de Incontaminación, vigentes en el Municipio.

2. En el interior de las fincas pueden hacerse los derribos a cualquier hora, siempre que no causen molestias. Deberán cumplir además las normas contenidas en las Ordenanzas de Ruidos y de Incontaminación.

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

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

Artículo 13.16. Apeos.

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

2. Cuando por derribo u obras den una edificación sea necesario apearse la contigua, el propietario que proceda al derribo solicitará licencia, expresando en una Memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar, acompañando los planos necesarios. Las obras de apeo, se llevarán a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde se hayan de ejecutar las obras, sin perjuicio de que puedan repartir los gastos ocasionados, con arreglo a Derecho. Cuando las obras afecten a una medianería se estará a los establecidos, sobre estas servidumbres, en el Código Civil.

3. En el caso de urgencia por peligros inmediatos podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata y fehaciente al Alcalde de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que proceda. Igualmente, el Técnico Municipal a quien corresponda exigirá que se realicen los apeos u obras que estime necesarios.

Artículo 13.17. Vallado de obras.

1. En toda obra de nueva planta o de derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección a dos metros de altura como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de dos metros de la alineación oficial. En todo caso deberá quedar remeteda del bordillo, al menos 0.60 metros, para permitir el paso de peatones.

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

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

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

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

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

Artículo 13.18. Construcciones provisionales.

1. En el interior de los solares en los que se vayan a efectuar obras, se permitirá con carácter provisional la construcción de pequeños pabellones, de una sola planta, dentro de las alineaciones, destinados a guardería, depósito de materiales o elementos de la construcción. El otorgamiento de la licencia de obra principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas.

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

Artículo 13.19. Cerramientos de solares

1. Todos los solares deberán estar cerrados con arreglo a las condiciones que para cerramientos se señalan en las ordenanzas respectivas. De no existir regulación específica, se exigirá el cercado permanente de dos metros de altura, ejecutado con material y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado.

2. El Ayuntamiento podrá exigir, así mismo, que se cierren otras propiedades, aunque no tengan la calificación de solar.

3. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuarlo en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de colocación de bordillos y pavimentación.

4. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de seis meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

5. Cuando se autoricen usos provisionales en la forma establecida en el artículo 58.2. de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento resolverá sobre el cierre o no de los solares afectados.

CAPÍTULO 14.º**División del suelo urbano en zonas y ordenanzas que las regulan****Artículo 14.1. División del suelo urbano.**

El suelo urbano, a los efectos de regular la edificación y su uso, se divide en las zonas delimitadas en el Plano «Suelo Urbano, Usos pormenorizados», que se agrupan, de acuerdo con las ordenanzas específicas de cada una, en la forma siguiente:

- Casco antiguo.
- Residencial mixta.
- Unifamiliar.
- Tolerancia industrial.
- Industrial.
- Equipamiento urbano.
- Zonas verdes.
- Red Viaria.

Artículo 14.2. Condiciones que se definen para cada zona.

Además de las normas de carácter general, cada una de las zonas en que queda dividido el suelo urbano deberán cumplir las generales, de volumen, estética y de uso que se definen en los artículos siguientes para cada ordenanza específica.

CAPÍTULO 15.º**Ordenación del casco antiguo****Artículo 15.1. Definición.**

Corresponde a la edificación en manzana cerrada del casco urbano actual y las que con esta ordenanza se zonifiquen, que se caracteriza por su alineación con la calle, resolviendo el interior de las manzanas mediante patios de parcela o de luces.

Artículo 15.2. Condiciones de volumen.**1. Alineaciones.**

Salvo modificaciones específicamente recogidas en el Plano de Usos Pormenorizados del Suelo Urbano serán las actualmente existentes.

00297345

2. Retranqueos.

No se permiten fuera de los expresamente recogidos en el Plano de Usos Pormenorizados del Suelo Urbano.

3. Parcela mínima.

No se limita, debiendo cumplir los requisitos que para parcela mínima se establecen en las Condiciones Generales del Título I de las Normas Urbanísticas.

4. Edificabilidad.

Se obtendrá como resultante de la aplicación de las condiciones de alturas y fondos edificables y alturas de pisos permitidas.

5. Alturas máximas edificables.

Serán las que se establecen en el anexo a estas Normas Urbanísticas.

6. Alturas mínimas edificables.

Se permitirá disminuir en una planta las alturas máximas definidas anteriormente, con obligación de tratar las medianerías colindantes que queden al descubierto, con los mismos materiales y color que la fachada.

7. Altura de pisos.

La altura de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja cuando se destine a usos comerciales, almacenes u oficinas, medida en el punto que se establecen las Normas generales para medición de alturas de la edificación, serán en todos los casos como mínimo de 3.00 metros.

En los locales comerciales, oficinas o almacenes, situados en calle con pendiente, para acomodarse a la misma, podrá reducirse la altura libre, respecto a la parte más alta de la rasante de la calle, hasta un mínimo de 2,40 metros, bien entendido que habrán de respetarse siempre los 3,00 metros como altura libre en el interior del local.

La altura libre de pisos será, como mínimo de 2,50 metros.

8. Fondos edificables.

En plantas bajas no se establece limitación para los fondos edificables. En plantas altas el fondo edificable no podrá ser superior a 20 metros ni inferior a 8 metros.

Estas condiciones se podrán modificar en actuaciones por manzana completa, en las que el estudio de detalle las determinará de acuerdo con las características de la manzana y su entorno.

Artículo 15.3. Condiciones estéticas.**1. Obras de nueva planta.**

El nuevo edificio que se proyecte mantendrá la armonía general de la calle en módulos, proporción y carácter de huecos, materiales y color. La altura de plantas podrá adaptarse a las condiciones generales.

Tratamiento de bajos. Los proyectos deberán expresar el uso y diseño de las plantas bajas para garantizar adecuadamente la posterior integración de las mismas en el conjunto y su entorno, optando por soluciones estructurales y de cerramiento que conformen y organicen básicamente los resultados posteriores.

2. Obras de reforma en fachadas, huecos y bajos comerciales

En estas obras deberá mantenerse el estilo y proporciones del edificio en que se realicen, así como los generales de la calle.

Se emplearán los mismos materiales de fachada o bien en casos especiales debidamente justificados, aquellos que por su textura, color y calidad en general, cumplan los requisitos expresados.

3. Medianerías.

Se tratarán siempre con los mismos materiales y carácter que las fachadas.

Artículo 15.4. Condiciones de uso.**1. Vivienda.**

En todas las categorías. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada vivienda en la categoría 1.º y de una plaza de aparcamiento por cada tres viviendas en las restantes, siempre que su número sea superior a cinco.

2. Residencial colectivo
En 3.º, 4.º y 5.º grupos. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 5 dormitorios.
3. Comercial.
En categorías 1.º, 5.º y 6.º y en la 4.ª sin sobrepasar del 40 por 100 de la superficie total edificada. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados.
4. Oficinas.
En categoría 3.ª y 4.ª En la 3.ª dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 50 metros cuadrados.
5. Sanitario.
En categorías 5.ª y 6.ª dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 50 metros cuadrados.
6. Espectáculos.
En categorías 4.ª y 5.ª dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 localidades.
7. Social.
En todas las categorías.
8. Cultural
En categoría 3.ª En cualquier categoría en edificio exclusivo. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados.
9. Religioso.
En todas las categorías. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 200 metros cuadrados.
10. Artesanía.
En categorías 1.ª, 2.ª y 4.ª En edificios de otros usos, la suma de las superficies ocupadas por los talleres de 1.ª y 4.ª categorías, no podrán sobrepasar del 20 por 100 de la superficie total edificada. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada taller.
11. Industria.
En categoría 1.ª, situaciones 1.ª y 2.ª
12. Garaje-aparcamiento.
En todas sus categorías.
13. Servicios del automóvil.
En categoría 2.ª, en planta baja, sótano o semisótano, ocupando una superficie máxima de 500 metros cuadrados, más el espacio destinado a aparcamiento. Se permite también en edificio exclusivo con superficie inferior a 2.000 metros cuadrados, sin contar el espacio destinado a aparcamiento. La potencia no será superior a 6 CV.
14. Usos prohibidos.
Todos los no especificados anteriormente.

Artículo 15.5. Tipologías edificatorias
Se permite la tipología de edificación en manzana cerrada con patios de luces o de parcela.

CAPÍTULO 16.º

Zona de ordenación mixta

Artículo 16.1. Definición.
Corresponde a los Sectores donde la edificación se desarrolla conjuntamente en vivienda unifamiliar y multifamiliar.

Artículo 16.2. Condiciones de volumen.
Para la vivienda multifamiliar se establecen las siguientes condiciones generales:

- Parcela mínima 1 20 m².
- Frente de fachada mínimo 7 m.
- Ocupación máxima 75% en planta de piso.
- Alturas Cuatro.
- Fondo máximo edificable 20 metros.

Para la vivienda unifamiliar se establecen las condiciones generales de «unifamiliar en grado 2.º» del capítulo siguiente.

Artículo 16.3. Condiciones de uso.

1. Vivienda. Unifamiliares aisladas, en fila o agrupadas, y multifamiliar. Dispondrán como mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda.
2. Residencial colectivo. En grupos 3.º, 4.º y 5.º
3. Oficinas. En categorías 3.ª y 4.ª
4. Religioso. En categorías 3.ª y 4.ª
5. Cultural. En categoría 3.ª
6. Comercial. En categorías 4.ª, 5.ª y 6.ª Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados.
7. Sanitario. En categoría 5.ª y 6.ª Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 50 metros cuadrados.
8. Artesanía. En categorías 1.ª, 2.ª y 4.ª, con una plaza de aparcamiento por cada taller.
9. Industria. En categorías 1.ª y 2.ª
10. Garaje-aparcamiento. En todas las categorías.
11. Servicios del automóvil. En categoría 2.ª, en edificio exclusivo y exento, con superficie inferior a 2.000 metros cuadrados, más el espacio destinado a aparcamiento obligatorio y una potencia máxima de 10 CV. Totalmente aislado por una faja de protección para uso exclusivo de jardín, de un ancho mínimo de 20 metros. La altura máxima será de dos plantas (siete metros).
12. Espectáculos. En categorías 3.ª, 4.ª y 5.ª Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 localidades.
13. Social. En todas las categorías.
14. Usos prohibidos. Los restantes.

Artículo 16.4. Tipologías edificatorias.

Las tipologías permitidas en las siguientes:

- Edificación en manzana cerrada con patio de luces, de parcela o de manzana.
- Edificación abierta.
- Edificación mixta.

CAPÍTULO 17.º

Zona de ordenación unifamiliar

Artículo 17.1 Definición.

Corresponde a una tipología de vivienda unifamiliar en fila o adosada con existencia o no de patios interiores de parcela o jardín privado.

Artículo 17.2. Clasificación.

Se fijan los grados siguientes:

- Grado 1.º Vivienda aislada.
- Grado 2.º Vivienda adosada y pareada.

Artículo 17.3. Condiciones de volumen

1. Retranqueos.

Grado linderos laterales	Alineación calle
1.º 4 m	6 m
2.º 3 m	5 m

En zonas consolidadas se mantendrán las alineaciones existentes.

2. Edificabilidad.

Se sujetará a lo determinado en el siguiente cuadro:

Grados m ² /m ²	Superficie mínima parcela (m ²) Ocupación %	Edificabilidad máxima
1.º 30	500	0,30
2.º 60	200	0,60

La profundidad máxima edificable será de 15 metros desde la alineación de construcción.

3. Alturas.

Se limita el número de plantas a dos y la altura a 7,50 metros.

4. Cerramientos

La altura máxima del cerramiento en fábrica será de 1,50 metros, a excepción de la fachada y laterales en la profundidad fijada por el retranqueo, que no podrá sobrepasar de un metro de altura, autorizándose rebasar esta con setos vegetales o con protecciones diáfnas, estéticamente admisibles.

Artículo 17.4. Condiciones de uso.

1. Vivienda. Unifamiliares aisladas, en fila o agrupadas según categorías. Dispondrán como mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda.

2. Residencial colectivo. En grupos 3.º, 4.º y 5.º el retranqueo mínimo a fachada y linderos será de 20 metros. Esta faja de aislamiento, definido por el retranqueo, será para uso exclusivo de jardín, no permitiéndose en la misma ninguna clase de construcción o instalación, incluso las deportivas. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada dos dormitorios.

3. Oficinas. En categoría 4.ª

4. Religioso. En categorías 3.ª y 4.ª

5. Cultural. En categoría 3.ª

6. Deportivo. En categoría 4.ª dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 50 metros cuadrados.

7. Sanitario. En categoría 5.ª dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 50 metros cuadrados.

8. Artesanía. En categoría 4.ª

9. Industria. En categoría 1.ª y 2.ª

10. Garaje-aparcamiento. En categoría 1.ª

11. Servicios del automóvil. En categorías 1.ª y 2.ª

En la 1.ª, en edificio exclusivo y exento, con una altura máxima de dos plantas (siete metros), accesos independientes y totalmente aislados por una faja de protección para uso exclusivo de jardín, de un ancho mínimo de 20 metros.

En categoría 2.ª, en edificio exclusivo y exento, con superficie inferior a 2.000 metros cuadrados, más el espacio destinado a aparcamiento obligatorio y una potencia máxima de 10CV totalmente aislado por una faja de protección para uso exclusivo de jardín, de un ancho mínimo de 20 metros. La altura máxima será de dos plantas (7 metros).

12. Usos prohibidos. Los restantes.

CAPÍTULO 18.º**Zona de tolerancia industrial****Artículo 18.1. Definición.**

Corresponde a aquellas industrias y almacenes que, por sus características y ubicación en el medio urbano, deberán someterse a una regulación que permita la continuidad de cuantas actividades le sean propias mientras se crean las condiciones necesarias para su traslado en zonas propiamente industriales.

Artículo 18.2 Condiciones de volumen.

En cuanto tenga referencia con alineaciones y rasantes, retranqueos, edificabilidad, superficie ocupada, alturas, patios y cerramientos, serán de aplicación las definidas en el capítulo 1.º 19.º

Artículo 18.3. Condiciones de uso.

Vivienda. En 1.ª categoría, exclusivamente para guardería, con un límite máximo en número de una y con superficie total de 150 metros cuadrados por parcela. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada vivienda.

a) Comercial. En categorías 4.ª y 5.ª dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 150 metros cuadrados.

b) Oficinas. Sólo se admitirán las oficinas exclusivamente vinculadas a esta actividad. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 150 metros cuadrados.

c) Sanitario. En categoría 5.ª, dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 150 metros cuadrados.

d) Industria y almacenes. En categoría 1.ª sin limitación y en categoría 2.ª, situaciones 4.ª y 5.ª Dispondrán de aparcamientos para vehículos industriales de 30 metros cuadros por cada 400 metros de superficie total edificada. Se habilitarán también dentro de la parcela espacios expresamente dispuestos para efectuar las operaciones de carga y descarga.

e) Garaje-aparcamiento. En categoría 1.ª a 5.ª y en 6.ª el grupo 1.º

f) Servicios del automóvil. En categoría 1.ª y 2.ª

g) Usos prohibidos. Los restantes.

CAPÍTULO 19.º**Zona de ordenación industrial****Artículo 19.1. Definición.**

Corresponde a aquellas industrias y almacenes que por sus características tolerables, de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, con la debida independencia, pueden emplazarse junto a zonas de otros usos, sin que produzcan molestias intolerables o molestias por su ubicación en manzanas destinadas exclusivamente a usos industriales.

Artículo 19.2. Condiciones de volumen.**1. Retranqueos.**

La edificación en la parte de la misma en la que no se realicen actividades transformadoras de materias primas o productos preelaborados podrán adosarse a la vía pública. El resto de la edificación se retranqueará a las calles una longitud mínima de ocho metros y a linderos cinco.

En todo caso la industria deberá resolver dentro de su parcela todas las operaciones de carga, descarga y aparcamiento de vehículos que precise de acuerdo con su volumen de producción y almacenamiento.

2. Edificabilidad.

La edificabilidad será de 2 metros cuadrados por metro cuadrado de parcela edificable.

3. Superficie ocupada.

No se limita la superficie ocupada por la edificación siempre que se garantice la iluminación de los locales de trabajo o vivienda, la disposición de espacio suficiente para las operaciones de carga, descarga y aparcamiento dentro de la parcela, y los retranqueos establecidos.

4. Alturas.

La altura máxima será de 12 metros. Sólo se admite sobrepasarla con elementos aislados, indispensables para el funcionamiento de la industria.

La altura mínima será libre.

5. Altura de pisos.

Será de 2,70 metros, como mínimo.

6. Cerramientos.

El cerramiento de los espacios libres sólo podrá hacerse con elementos de 1,00 metro de altura máxima autorizándose rebasar esta con setos vegetales o con protecciones diáfanas estéticamente admisibles.

7. Espacios libres de parcela.

Deberán arbolarse y ajardinarse en su totalidad aquellos espacios no ocupados por la edificación y que no tengan un destino específico de almacenamiento, accesos o aparcamiento. Los cerramientos que den a calles cuya fachada oponente tenga usos no industriales, deberán plantarse con setos de manera que favorezcan el aislamiento de la industria.

Artículo 19.3. Condiciones estéticas.

Será libre, con la condición de que en su composición, materiales, cubierta y tratamiento de elementos aislados no desentone del entorno urbano donde se ubique. Dadas las características de esta Ordenanza, podrá rechazarse cualquier proyecto que se estime no reúna las condiciones estéticas deseables, ya sea en su conjunto o en cualquiera de sus partes; como tales se consideran las muestras, anuncios y luminosos, que deberán incluirse en el proyecto del edificio.

Artículo 19.4. Condiciones de uso.

El uso principal será el industrial o almacenes, permitiéndose los compatibles con el mismo:

a) Vivienda. En todas sus categorías, con un límite máximo en número de dos y con superficie total edificada de 300 metros cuadrados por parcela, para uso exclusivo del personal de la empresa. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada vivienda.

b) Comercial. En categoría 5.^a, exclusivamente vinculada a la actividad comercial de la industria. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 150 metros cuadrados.

c) Oficinas. Solo se admitirán las oficinas exclusivamente vinculadas a la actividad de la industria. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 150 metros cuadrados.

d) Religioso. En categoría 4.^a dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 150 metros cuadrados.

e) Sanitario. En categoría 5.^a dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 150 metros cuadrados.

f) Industria. En todas las categorías en situación 4.^a, 5.^a y 6.^a con los límites expresados en CV para la potencia mecánica, en m². De techo para la superficie edificada y en decibelios en el índice de ruidos, tal y como se han recogido en el capítulo 12.^o de estas Normas.

g) Garaje-aparcamiento. En categorías 2.^a, 3.^a, 4.^a y 6.^a

h) Servicios del automóvil. En categorías 1.^a y 2.^a

i) Usos prohibidos. Los restantes.

CAPÍTULO 20.^a**Ordenación del equipamiento urbano****Artículo 20.1. Definición.**

Se incluyen en esta ordenanza las edificaciones e instalaciones que, destinadas a usos generales a servicio de la ciudad, tienen reglamentaciones determinadas contenidas en disposiciones legales o pueden regularse por alguna de las ordenanzas anteriores.

Artículo 20.2. Clasificación.

Se establecen los siguientes tipos de equipamiento:

1. Docente.
2. Sanitario.
3. Asistencial.
4. Socio-cultural.
5. Deportivo.
6. Servicios públicos.

Artículo 20.3. Actuación.

Habrá de autorizarse por el Ayuntamiento.

La ejecución de los servicios e instalaciones urbanas por los organismos de quienes dependan las zonas reguladas en las presentes Ordenanzas requerirá dar cuenta, previamente del Proyecto al Ayuntamiento, a efectos de la emisión del preceptivo informe e inspección técnica de las obras, cuyo mantenimiento y conservación serán a cargo de la entidad promotora hasta su traspaso, si procediere, a la Corporación Municipal.

Artículo 20.4. Condiciones de Volumen.

No se limitan, debiendo cada Proyecto justificar la adecuación de sus determinaciones al destino de la edificación.

Artículo 20.5. Cultural.

Usos permitidos: Cultural, en categorías 1.^a y 2.^a dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados.

Se permitirán los restantes usos vinculados al cultural.

Artículo 20.6. Sanitario.

Usos permitidos: Sanitario, en todas sus categorías. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 50 metros cuadrados. Se permitirán los restantes usos vinculados al sanitario.

Artículo 20.7. Asistencial.

Usos permitidos:

Residencial colectivo. En todos sus grupos. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada tres dormitorios.

Religioso. En todas sus categorías. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados.

Se permitirán los restantes usos, vinculados al asistencial.

Artículo 20.8. Socio-Cultural.

Usos permitidos. Los de espectáculos y social, en todas sus categorías, con el número de aparcamiento que se exija para la ordenanza donde esté enclavada la finca, y los restantes usos vinculados al carácter sociocultural del tipo de equipamiento.

Artículo 20.9. Deportivo.

Usos permitidos:

Deportivo. En todas sus categorías. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados.

Artículo 20.10. Servicios públicos.

Usos permitidos:

Se permitirán los propios de oficinas y de tipo social, vinculado a la actividad o servicio público de que se trate y aquellos restantes usos vinculados o necesarios para llevarlos a efecto.

CAPÍTULO 21.º

Ordenación de las zonas verdes

Artículo 21.1. Definición.

Comprende los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, protección y aislamiento de las vías, de las zonas y establecimientos que lo requieran, y conseguir la mejor composición estética de la ciudad. En estos espacios no se permiten más construcciones que las que excepcionalmente señalan estas Ordenanzas.

Artículo 21.2. Clasificación.

Se clasifican en:

a) Zonas verdes de uso público: Parques o jardines de ciudad, sector, barrio o unidad vecinal, plazas y áreas ajardinadas.

b) Zonas verdes de uso privado. Se consideran como tales los patios de manzana, los retranqueos, y, en general, todos los espacios libres consecuencia de la aplicación de Ordenanzas. Estos espacios de uso privado han de quedar vinculados a la propiedad de las fincas a que pertenecen, con las obligaciones establecidas, en cada caso, en las presentes Ordenanzas. Los espacios de zonas verdes de propiedad municipal serán vigiladas y conservadas por el Ayuntamiento.

Artículo 21.3. Condiciones de uso.

Los usos que se regulan a continuación se refieren a las zonas verdes de uso público. Las de uso privado se regularán por lo determinado sobre la materia en la Ordenanza específica de la Zona.

a) Comercial. Sólo pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, pájaros, flores, plantas y tabacos.

b) Oficinas. Pequeñas oficinas exclusivamente vinculadas al Servicio propio del uso del Parque.

c) Social. Sólo puestos de bebidas, fijas o de temporada.

d) Cultural. En categoría 1.ª, solamente para quioscos-bibliotecas.

e) Instalaciones de servicios. Almacenes de útiles de jardinería y limpieza, invernaderos, estufas y servicios de aseo.

f) Usos prohibidos. Los restantes.

CAPÍTULO 22.º

Red viaria

Artículo 22.1. Definición.

Esta ordenanza se refiere a la red viaria del suelo urbano del Plan General y del que, en desarrollo del planeamiento preceptivo, alcance dicha calificación.

Artículo 22.2. Actuación.

Toda actuación que afecte al sistema viario previsto en la zonificación requerirá un proyecto en el que preceptivamente se resolverá el tratamiento de las superficies para vehículos y peatones, los servicios de agua, alcantarillado, alumbrado, energía eléctrica y plantaciones. De dicho proyecto se dará cuenta preceptiva al Ayuntamiento a efectos de emitir el preceptivo informe.

00297345

Artículo 22.3. Condiciones de volumen, higiénicas y de usos.

Sólo se permitirán las construcciones y usos de tipo provisional para el servicio de las obras, que al final de las mismas serán desmontadas, quedando toda la zona al servicio del tránsito de vehículos y peatones.

Se señalará de forma adecuada la separación de los espacios destinados a vehículos y a peatones, aparcamientos, registros de agua, alcantarillado, alumbrado y energía eléctrica.

Junto a las carreteras generales, provinciales y locales se permitirán los usos vinculados al servicio de las mismas con aplicación a la normativa de la vigente Ley de Carreteras.

CAPÍTULO 23.º

Actuaciones específicas en el suelo urbano

Artículo 23.1. Actuaciones en suelo urbano.

Como medios para llevar a efecto en el suelo urbano las precisiones de estas Normas Subsidiarias, se establecen los siguientes tipos de actuación.

- Actuación de Planeamiento.
- Actuaciones de gestión.

Con objeto de hacer efectiva la urbanización, el reparto equitativo de beneficios y cargas de la ordenación y recuperar por cesión gratuita los terrenos destinados a viales, las unidades de actuación se desarrollarán mediante constitución de Juntas de Compensación o cualquier acuerdo reglado entre propietarios que garantice la ejecución y cumplimiento de las determinaciones del Plan.

Para iniciar cualquier tipo de actuación en el suelo urbano delimitado en una unidad de actuación será requisito imprescindible seguir la siguiente secuencia:

1.º Constituir la Junta de Compensación y sus estatutos de acuerdos con los requisitos de los artículos 161 al 167 del Reglamento de Gestión.

2.º Redactar el Proyecto de Urbanización y, en su caso, Plan Especial de Reforma Interior.

3.º Redactar en su caso, el proyecto de reparcelación y compensación.

4.º Proceder a ceder al Ayuntamiento e inscribir en el Registro de la Propiedad todos los terrenos previstos para la unidad de actuación.

5.º Realizar las obras de urbanización con cargo a los propietarios.

Todos los terrenos que se cedan al Ayuntamiento como consecuencia de la actuación, deberán destinarse al uso previsto por el Plan. El Ayuntamiento podrá dar licencia de edificación si, cumplidos los requisitos anteriores se garantizase, en la forma que se establezca en el posible convenio urbanístico, la ejecución de las obras de urbanización.

TÍTULO V

NORMAS PARA EL SUELO APTO PARA URBANIZAR

CAPÍTULO 24.º

Ámbito y régimen urbanístico

Artículo 24.1. Ámbito apto para urbanizar.

Constituyen el suelo apto para urbanizar aquellos terrenos que aparecen con esta clasificación en el plano de «Clasificación del suelo» a escala 1:2.000 del Documento I.2 de estas Normas Subsidiarias.

Artículo 24.2. Régimen Urbanístico del Suelo.

1. El suelo apto para urbanizar estará sujeto a la limitación de no poder ser urbanizado ni edificado hasta que se apruebe el correspondiente Plan Parcial. Entre tanto, no se

podrá realizar en él obras o instalaciones salvo las que se hayan de ejecutar mediante la redacción de los Planes Especiales a que se refiere el artículo 17.2 y las de carácter provisional previstas en el artículo 58.2 ambos de la Ley del Suelo, ni podrán destinarse los terrenos a usos o aprovechamientos distintos de los que señalan las Normas Subsidiarias para cada sector.

2. Los propietarios del suelo apto para urbanizar deberán:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento los terrenos que se destinen con carácter permanente a Viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el 10 por 100 restante del aprovechamiento medio del sector en que se encuentre la finca.

c) Costear la urbanización.

d) Edificar los solares, cuando el Plan así lo establezca y en el plazo que el mismo señale o, en su defecto en los plazos fijados en el Capítulo Primero del Título IV de la Ley de suelo.

Artículo 24.3. Desarrollo.

Para iniciar cualquier tipo de actuación en este tipo y categoría de suelo será imprescindible la previa aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente.

Sobre cada sector se definirá un único polígono a efectos de reparcelación y distribución de cargas y beneficios producto de la acción urbanizadora.

El polígono podrá desarrollarse por fases, cumpliéndose en todo caso el Plan de Etapas del Plan Parcial.

Cada fase desarrollará una unidad completa de edificación, urbanización, zonas verdes, espacios libres y demás equipamientos y servicios que le correspondan.

Artículo 24.4. Condiciones técnicas de las obras de urbanización.

El Plan Parcial determinará, con arreglo a la normativa municipal de cada tipo de obra, las condiciones con las que deberán desarrollarse los proyectos de urbanización.

Artículo 24.5. Condiciones de uso del suelo y edificación.

El Plan Parcial establecerá las condiciones que regulen el uso del suelo y edificación de cada Sector, de conformidad con la normativa siguiente, así como las que hagan referencia a dichos usos y a las condiciones generales de construcción en el suelo urbano; las alteraciones de las mismas que afecten al aprovechamiento y condiciones de ordenación establecidas en este título, se considerarán modificaciones de las Normas Subsidiarias, debiendo tramitarse en expediente separado y de conformidad con la legislación vigente, a excepción de aquellas que justificadas razonablemente, no supongan incremento del volumen o densidad, ni interfieran u originen conflictos en la estructura urbana, ni modifiquen sustancialmente las condiciones estéticas e higiénico-sanitarias de las ordenanzas de uso del suelo y edificación en el suelo urbano, así como, no supongan alteraciones de los usos permitidos o prohibidos en ellas en relación con los usos globales de las zonas de cada Sector.

CAPÍTULO 25.º

Regulación de las prescripciones técnicas para los proyectos de urbanización

Artículo 25.1. Prescripciones para abastecimiento y distribución de agua.

En las previsiones de los Planes y Proyectos de Urbanización, el cálculo del consumo diario medio se realizará a base a dos sumandos:

1. Agua potable para usos domésticos con un mínimo de 200 litros/habitante/día.

00297345

2. Agua para riegos, piscinas y otros usos a tenor de las características de la ordenación.

En cualquier caso, la dotación por habitante y día no será inferior a 300 litros. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 2,4.

Será preciso demostrar, por medio de la documentación legal requerida en cada caso, la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de una red municipal o particular existente o de manantial propio.

Deberá acompañarse igualmente el análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como el certificado de aforo realizado por un Organismo Oficial, en el caso de captación no municipal.

Artículo 25.2. Prescripciones para redes de alcantarillado.

Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras municipales. En los polígonos donde la topografía del terreno no permite esta solución, y el vertido de aguas residuales se realice a alguna vaguada, arroyo, etc. Deberá preverse la correspondiente estación depuradora y quedar claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma.

Los proyectos de la red, estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

- Velocidad de agua a sección llena: 0,50-3.00 m³/s
- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores de 50 m.
- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

Artículo 25.3. Prescripciones para el suministro y distribución de energía eléctrica.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes.

La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes de simultaneidad que se disponen en el Reglamento de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias.

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

Artículo 25.4. Prescripciones para el alumbrado público.

El alumbrado público deberá contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana sin deteriorar la estética urbana e incluso, potenciándola siempre que sea posible.

Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales deseados.

Artículo 25.5. Prescripciones para acondicionamiento de parques y jardines.

El tratamiento de los espacios libres, dependerá de su carácter público o privado y de su función siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado, de las especies y el porte adecuado, a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos, en las calles y plazas de peatones, comprendidos dentro de los terrenos objeto de urbanización.

Se cumplirán los siguientes condicionamientos mínimos:

1. Se evitará la dispersión de las zonas ajardinadas, procurando prescindir de las pequeñas tiras y parterres ajardinados, concentrándolas en superficies que puedan ser utilizadas por el público.

2. En la elección de las especies de jardín se procurará que sean adecuadas al clima del lugar evitándose el empleo de especies que, por su inadecuación al clima, produzcan un sobrecoste en la conservación de los mismos.

3. En la constitución del jardín se incluirán, además de los elementos vivos, los complementos del mismo que se estimen necesarios tales como alumbrado, sistema de riego, bancos, papeleras, pavimentaciones, juegos infantiles, casetas para el personal obrero de conservación, así como cuantas construcciones sean precisas para el adecuado funcionamiento del mismo.

4. En el alumbrado de parques y jardines se tendrán en cuenta las motivaciones estéticas en la elección de fustes y tipos de luminaria, empleándose modelos en uso por el Ayuntamiento.

Artículo 25.6. Prescripciones para la pavimentación.

Las dimensiones, materiales y demás características técnicas de la base y de la capa de rodadura de las vías de circulación rodada responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto.

En las calles de carácter arquitectónico, estético o pintoresco del casco antiguo, se emplearán los pavimentos a base de enlosado, adoquinado o encachado, pudiendo no resaltar las aceras de peatones mediante encintado.

CAPÍTULO 26.º

Regulación del suelo apto para urbanizar

Artículo 26.1. Usos globales en el suelo apto para urbanizar.

Los usos globales que se asignan como dominantes, admitidos, incompatibles o preceptivos, corresponden en su terminología y definición a los que se describen a continuación:

1. Residencial intensiva. Corresponde a edificaciones en manzana cerrada o semicerrada, con patio de manzana, de parcela o de luces, con un predominio de la vivienda colectiva en convivencia con otros usos compatibles con las mismas. El grado de intensidad de estos usos se determinará en las ordenanzas de cada zona por el Plan Parcial.

2. Colectiva abierta. Corresponde a edificaciones en bloques aislados o pareados sin patios cerrados, bloques en H, separados por vivienda colectiva en convivencia con otros usos compatibles con las mismas. El grado de intensidad de estos usos se determina en las ordenanzas de cada zona por el Plan Parcial.

3. Unifamiliar intensiva. Corresponde a edificaciones para viviendas unifamiliares de una o dos plantas, desarrolladas en fila alrededor de una manzana con patio de parcela interior, en la que la edificación puede quedar retranqueada respecto a la alineación de la calle, cerrándose ese espacio mediante cerca o tapia, desarrollándose cada vivienda sobre una parcela con su superficie comprendida entre 125 y 250 m².

4. Unifamiliar extensiva. Corresponde a edificaciones aisladas o pareadas en parcelas mayores de 350 m² para vivienda unifamiliar de una o dos plantas, en las que la edificación queda retranqueada o no respecto a los linderos y a la alineación de la calle, cerrándose ese espacio mediante cerca en la que la parte inferior de fábrica completándose el resto hasta la altura permitida mediante elementos diáfanos o setos y en las que el espacio libre interior es arbolado o ajardinado.

5. Industria en general. Corresponde a la edificación en naves para la transformación y elaboración de productos industriales que puede incorporar la edificación característica para oficinas y dependencias al servicio de la industria. Su disposición puede ser aislada, pareada o en fila de acuerdo con las dimensiones de la parcela y las necesidades de espacio para accesos, aparcamiento y almacenamiento de las materias primas y las elaboradas.

6. Almacenes. Corresponde a la edificación en naves propias para el almacenamiento de productos para su comercialización. En su disposición pueden ser aisladas, pareadas

o en fila de acuerdo con las dimensiones de la parcela y las necesidades de espacio para accesos, aparcamiento y almacenamiento cubierto y al aire libre.

7. Espacios libres públicos. Comprende los espacios de dominio y uso público destinados a la plantación de arbolado y ajardinamiento con objeto de favorecer la salubridad, reparo y esparcimiento de la población; protección y aislamiento de la red arterial y de los establecimientos que lo requieran y conseguir la mejor composición estética del conjunto urbano.

8. Equipo docente, deportivo, comercial y social. Corresponde a los espacios necesarios que dotan al sector del equipamiento que permita cubrir las demandas de tipo docente, deportiva, comercial y social de acuerdo con los estándares del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo o las propias determinaciones de las Normas Subsidiarias.

9. Aparcamiento. Corresponde a los espacios que, en colindancia con la red viaria, se establezcan para cubrir la demanda de espacio para el aparcamiento de vehículos de acuerdo con las características de la ordenación.

Artículo 26.2. Alcance del contenido de los criterios específicos aplicables a cada sector

La regulación de las condiciones con arreglo a las cuales han de desarrollarse los planes parciales de los sectores del suelo apto para urbanizar, se completa con unos criterios específicos sobre ubicación de equipamientos, estructura viaria, intensidad de usos, plan de etapas y otros criterios, que permitan matizar aspectos necesarios para orientar la ordenación de forma que complete y se integre dentro del esquema del planeamiento general.

Artículo 26.3. Regulación del suelo apto para urbanizar.

Seguidamente se regula para cada uno de los sectores en que queda dividido el suelo apto para urbanizar, sus características, usos asignados y criterios que se deben considerar al redactar los planes parciales que los desarrollan.

Se extienden los siguientes sectores, con los usos dominantes y superficies que se detallan en los apartados siguientes.

TÍTULO VI

NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 27.º

Ámbito y régimen urbanístico

Artículo 27.1. Ámbito territorial.

Constituye el suelo no urbanizable los terrenos que aparecen configurados como tal en los planos de «Clasificación del Suelo».

Artículo 27.2. Objeto.

Las Normas que regulan la edificación y el uso de este que lo tiene como objetivo preservarlo del proceso de desarrollo urbano, protegiendo la vocación natural del territorio y su paisaje.

Artículo 27.3. Tipos de suelo no urbanizable.

Se establecen los siguientes tipos de suelo no urbanizable:

a) Suelo no urbanizable común

Al que serán de aplicación las determinaciones de los Capítulos 28.º, 29.º y 30.º de este Título.

b) Suelo no urbanizable de protección especial.

Al que serán de aplicación además las del Capítulo 31.º de este Título.

Artículo 27.4. Normas de aplicación en suelo no urbanizable.

1. El suelo no urbanizable estará sujeto en todos los casos al régimen urbanístico del artículo 86 de la Ley del Suelo, con las limitaciones de los artículos 85 y 96 de la misma y con los requisitos de los artículos 44 y 45 del Reglamento de Gestión, así como las demás condiciones que impongan las Normas con respecto al concepto de núcleo de población y bases objetivas tendentes a impedir su formación, superficie y forma de la parcela mínima, retranqueos y condiciones de uso y estéticas de las edificaciones. En cualquier caso, serán de aplicación los criterios expuestos en los artículos 73 de la Ley del Suelo y 98 del Reglamento de Planeamiento.

CAPÍTULO 28.º

Definición de núcleo de población y medidas para impedir su creación

Artículo 28.1. Definición de núcleo de población.

A efectos de aplicación de estas normas se entenderá por núcleo de población el constituido como mínimo por cuatros viviendas, siempre que se dé alguna de las siguientes condiciones objetivas:

1. La superficie delimitada por el cuadrilátero formado uniendo los centros de las plantas de cada una de las cuatro viviendas sea inferior a 1,5 ha en regadío o 3 ha en seco.

2. La distancia entre los centros de cada dos viviendas constituidas por cada una de las combinaciones de dos en dos del grupo de cuatro viviendas antes citadas sea menor de 100 metros.

3. Que las cuatro viviendas estén afectadas por más de un servicio común: abastecimiento de agua, saneamiento o energía eléctrica.

Artículo 28.2. Medidas tendentes a impedir la posibilidad de formación de núcleos de población en suelo no urbanizable.

1. Al objeto de impedir el proceso de desarrollo urbano en ámbito territorial correspondiente al suelo no urbanizable y con el fin de que las construcciones se adapten en lo básico al ambiente rural en que van a estar situadas, se exigirá que toda edificación nueva a construir en suelo no urbanizable cumpla las siguientes condiciones:

a) Se tendrá en cuenta que cada nueva vivienda en relación con cualquier grupo de tres viviendas próximas ya existentes no constituyen un núcleo de población, tal como se definió en el artículo anterior.

b) La parcela en cuyo terreno se pretenda construir la vivienda habrá de tener una superficie mínima de 0,5 ha en regadío o 2,50 ha en seco.

c) Las distancias mínimas para todas las edificaciones permitidas serán de 10 m con el límite de las parcelas colindantes o con el camino público. Para las edificaciones destinadas a viviendas de 500 m respecto del límite de los restantes sectores de los planos de zonificación y de 100 m respecto del centro de otras viviendas adscritas a distintas instalaciones agropecuarias o mineras.

CAPÍTULO 29.º

Condiciones de la edificación

Artículo 29.1. Condiciones generales.

Las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en el suelo no urbanizable, además de cumplir las recogidas en el capítulo 28.º para evitar la creación de núcleos

de población y de las reguladas en el capítulo 30.º sobre áreas de protección especial y las generales de la edificación reguladas en los capítulos 9.º, 10.º y 11.º, estarán limitadas por las condiciones de volumen, uso y estéticas que se desarrollan en los artículos siguientes.

Artículo 29.2. Condiciones de volumen e higiene.

1. No se establece tope volumétrico para aplicarlo en aquellas construcciones que, puedan situarse en el suelo no urbanizable. Deberán en todo caso cumplir los retranqueos que se establecen a linderos, caminos y carreteras y las alturas máximas permitidas y en su extensión deberán cubrirse los aparcamientos necesarios de acuerdo con las características de la edificación o instalación de que se trate, aspectos que habrán de justificarse en el proyecto correspondiente.

2. La altura máxima permitida será de 7 m sobre el nivel del terreno en contacto con la edificación correspondiente a dos plantas, admitiéndose semisótanos, siempre que el techo del mismo no rebase la rasante del terreno en más de un metro en el punto más desfavorable.

3. A fin de preservar la unidad ambiental del paisaje rural en que va a estar situada la edificación, esta se adecuará a las tipologías tradicionales de la comarca, debiendo cumplir las condiciones de diseño, higiene y calidad reguladas en el artículo 9.35. de estas Normas Urbanísticas.

4. Las distancias mínimas para todas las edificaciones permitidas serán de 10 m con el límite de las parcelas colindantes o con el camino público.

Artículo 29.3. Condiciones estéticas.

Las edificaciones se construirán en todo su perímetro con los materiales apropiados a su carácter y destino y los cerramientos de las parcelas serán preferentemente de piedra, setos o, al menos, de elementos resistentes que no se deterioren por agentes atmosféricos.

Artículo 29.4. Condiciones de uso.

Se admiten las explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas o mineras con exclusión de usos urbanos salvo las excepciones siguientes:

a) Industrial. Se permitirán únicamente las instalaciones agrícolas, forestales, mineras o extractivas. Deberá procederse en este caso al adecuado tratamiento de residuos.

Se podrán admitir las peticiones de emplazamiento y ampliación de industrias que ofrezcan características especiales por requerir una localización condicionada a las materias primas a utilizar o de los servicios, así como aquellas que, por circunstancias e importancia de las empresas, puedan resolver por sí mismas los accesos y comunicaciones, los servicios de agua industrial o potable, evacuación de residuos y dotación de energía.

En todo caso será preceptivo el previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, así como su ulterior aprobación por los trámites reglamentarios previstos.

b) Vivienda. Se permite el uso de viviendas en los siguientes casos:

- Cuando con carácter unifamiliar se destine a usuarios de las instalaciones a que se refiere el apartado a).

- Cuando se trate de viviendas obligatorias conforme a la disposición adicional 3ª de la Ley de 3 de diciembre de 1953 sobre fincas mejorables y disposición final de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 12 de enero de 1973.

c) Público. Se permiten las construcciones y edificaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 43.3. de la Ley de Suelo, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

00297345

Artículo 29.4. Tramitación de solicitudes para información previa

Con objeto de evitar gastos innecesarios, se establece la posibilidad de que las personas o entidades interesadas en realizar las obras e instalaciones en suelo no urbanizable de los tipos 2, 3 y 4 puedan presentar una solicitud de «Informe sobre estudio previo» para que, comprobados los extremos del mismo y la viabilidad para su implantación en el medio rural por reunir los requisitos necesarios, pueda emitírsele informe con arreglo al cual puedan desarrollarse los proyectos de obras, cuya licencia otorgará directamente el Ayuntamiento si cumplen los requisitos recogidos en el citado informe.

En los artículos siguientes se establecen los requisitos a cumplimentar para informar estas solicitudes.

La otorgación de licencia de edificación o implantación de instalaciones se regirá por el procedimiento general anotado en el artículo 29.1.

Artículo 29.5. Expedientes de petición de excepción ante la Comisión Provincial de Urbanismo.

En los tipos de obras 2,3 y 4, si el «Informe sobre Estudio Previo» resultará desfavorable, y consecuentemente el Ayuntamiento no pudiera otorgar la licencia de construcción, el solicitante podrá elevar solicitud a través del Ayuntamiento, a la Comisión Provincial de Urbanismo aportando la documentación que considere pertinente en apoyo de su solicitud, en «Expediente de Petición de Excepción».

La Comisión Provincial de urbanismo apreciará discrecionalmente en cada caso las circunstancias concurrentes y se reservará la facultad de conceder o no la excepción, atendiendo a la protección de los espacios naturales.

Artículo 29.6. Tramitación de solicitudes de información previa para edificaciones e instalaciones autorizadas.

Las condiciones que se establecen pretenden comprobar que las obras solicitadas por su destino y ubicación pueden emplazarse en el suelo no urbanizable.

A estos efectos la tramitación de las solicitudes de «Informe sobre estudio previo» se desarrollarán del modo siguiente:

1. Se iniciará mediante solicitud del interesado ante el Ayuntamiento, en la que se hagan constar los siguientes extremos:

a) Datos de identificación de la persona física o jurídica, domicilio postal y carácter con el que realiza la solicitud.

b) Descripción de las dimensiones y características de la vivienda que pretende construir o las modificaciones que se introducen en la edificación agraria para adaptarla para vivienda en su caso.

c) Plano de situación de la finca donde se pretenda edificar la vivienda con relación al núcleo urbano más próximo, en el que se sitúan las viviendas y edificaciones más próximas, con sus distancias a los linderos de la finca, con declaración firmada por el solicitante de la veracidad de los datos aportados.

d) Plano catastral de la finca, a escala mínima 1:2.000, con su superficie, la ubicación prevista para la edificación y la situación de las edificaciones de viviendas existentes en un radio mínimo de 200 metros, con declaración firmada por el solicitante de la veracidad de los datos aportados.

e) Relación de los propietarios de las parcelas colindantes en un radio mínimo de 200 metros, especificando nombre, apellidos y dirección postal.

2. Presentado «Estudio Previo» en el Registro General del Ayuntamiento, los Servicios Técnicos del mismo comprobarán si se cumplen los requisitos volumétricos de distancia a linderos y otras edificaciones destinadas a vivienda y que la vivienda que se propone no constituye con las colindantes núcleos de población en los términos establecidos en el Capítulo 28.º de estas Normas Urbanísticas, emitiendo el informe correspondiente.

3. Al objeto de evitar la indefensión de posibles terceros interesados que resulten directamente afectados por las limitaciones establecidas por estas Normas para la ubicación de viviendas en el suelo no urbanizable, el Ayuntamiento comunicará personalmente a los propietarios que puedan quedar afectados por la edificación de que se trate y en el tablón de edictos del Ayuntamiento por espacio de diez días. Terminado este plazo los Servicios Técnicos del Ayuntamiento emitirán informes sobre las comunicaciones que se hayan presentado por las personas afectadas o interesadas.

4. Transcurrido dicho plazo la Comisión Provincial de Urbanismo adoptará la resolución definitiva. En la resolución habrá de valorarse la utilidad pública o de interés social de la edificación o instalación, cuando dicha utilidad o interés no venga atribuida por aplicación de su legislación específica, así como las razones que determinan la necesidad de emplazarse en el medio rural.

5. Recibida por el Ayuntamiento la resolución definitiva lo comunicará al peticionario. Si la resolución fuera favorable o con los condicionantes que en su caso se establecieran, el peticionario ateniéndose a dicha resolución podrá presentar el proyecto correspondiente en solicitud de licencia de construcción, que podrá otorgar directamente el Ayuntamiento, sin más requisitos.

Artículo 29.7. Solicitudes de licencias de construcción en suelo no urbanizable.

1. Los proyectos de construcción, o instalaciones que se presentasen en solicitud de licencia en el Ayuntamiento, como consecuencia de las condiciones establecidas a una solicitud de «Informe de Estudio Previo», se otorgarán por el Ayuntamiento sin más requisitos que la comprobación del cumplimiento en el proyecto correspondiente de los requisitos establecidos, con arreglo a los requisitos generales para otorgamiento de licencias.

2. Los proyectos de construcción o instalaciones que, sin Estudio Previo, se presentasen en solicitud de la licencia en el Ayuntamiento se tramitarán de acuerdo con los tipos clasificados en el artículo 29.2, según la tramitación asignada a cada uno.

CAPÍTULO 30.º

Áreas de suelo no urbanizable de protección especial

Artículo 30.1. Delimitación de áreas y elementos a proteger.

Serán zonas y elementos a proteger los ámbitos referidos a los siguientes aspectos:

1. Protección del paisaje y vistas de interés.
2. Protección de cauces públicos.
3. Protección forestal y del arbolado.
4. Protección de carreteras.

Artículo 30.2. Protección del paisaje y vistas de interés.

La conservación de las vistas de interés y la defensa de los valores paisajísticos en general, constituye uno de los objetivos principales del planeamiento. A tal efecto deberán observarse las siguientes normas:

a) Los desmontes y terraplenes que se produzcan por la ejecución de movimiento de tierras, deberán ser tratados adecuadamente, con jardinería o arbolado, al objeto de restaurar las condiciones naturales del paisaje.

b) Los bloques o cuerpos de edificación deberán ser orientados, siempre que sea posible, en la dirección que menos obstaculicen a las vistas de interés especialmente en las márgenes de las carreteras y ríos.

c) En el entorno de los elementos de interés histórico-artístico o pintoresco, deberán estudiarse las alturas de la edificación de modo que no afecte a la escala y composición de los conjuntos.

En todo caso, los Proyectos que, a juicio de la Corporación Municipal afecten de algún modo a valores paisajísticos que merezcan protección, serán sometidos a informe previo de la Dirección General de Patrimonio Artístico, Archivos y Museos.

Artículo 30.3. Protección de Cauces Públicos.

Dentro del límite de avenidas normales de los cauces públicos no podrán establecerse edificaciones ni instalaciones que puedan entorpecer el paso de las aguas, dañar los álveos y cauces en épocas de avenidas o signifiquen peligro, para la seguridad de personas o bienes.

Se prohíbe la instalación de nuevas granjas y estercoleros en el espacio comprendido dentro de cien metros a ambos márgenes de los cauces públicos, debiéndose recabar por parte del Ayuntamiento, como trámite previo a la concesión de la licencia de construcción, el informe favorable de la Comisaría de Aguas para todas las obras e instalaciones que se proyecten realizar dentro de dicha franja, fuera del ámbito delimitado como suelo urbano.

En todo tipo de obras que puedan afectar a los cauces públicos se cumplirá la normativa de la Ley General de Aguas de 13.6.1879, el Reglamento de Policía de Aguas y sus cauces de 14.11.1958 y disposiciones concordantes.

Artículo 30.4. Protección forestal y del arbolado.

Cualquier actuación que se pretenda realizar en áreas forestales o simplemente arboladas, cualquier que sea su especie deberá proyectarse en forma que la destrucción del arbolado sea la menor posible, sin exceder nunca del 10% del total existente, debiendo replantarse en número equivalente a las destruidas.

Artículo 30.5. Protección de carreteras.

En las actuaciones que se proyectan fuera de las zonas actualmente urbanizadas, sobre terrenos lindantes con carreteras y caminos existentes o propuestas, deberán considerarse las distancias mínimas siguientes:

Tipo de vías	Línea cerramiento	Línea edificación	Zona de afección o protección
Autopistas	13 m (1)	50 m (2)	100 (1)
Red Nacional	8 m (1)	25 m (2)	50 (1)
Resto red	8 m (1)	18 m (2)	30 (1)

(1) Medido a partir de la arista exterior de la explanación.

(2) Medido a partir de la arista exterior de la calzada o a un metro y medio del carril exterior de la vía.

En la aplicación de dicha distancia se estará a lo dispuesto para carreteras en la «Ley de Carreteras» de 19.12.74 y «Reglamento General de Carreteras» de 8.2.77.

Artículo 30.6. Zonas no edificables.

Serán zonas a preservar de construcciones todas aquellas en que existan servidumbres establecidas por la Ley común o disposiciones especiales, tales como zonas de protección de líneas de alta tensión, cauces públicos, servidumbres de paso, cañadas de ganado, viales, zonas verdes, así como la franja de servidumbres de las conducciones de abastecimiento y saneamiento del municipio.

CAPÍTULO 31.º

Áreas del suelo no urbanizable de protección especial

Artículo 31.1. Delimitación de áreas y elementos a proteger.

Serán zonas y elementos a proteger los ámbitos referidos a los siguientes aspectos:

1. Protección del paisaje y visitas de interés.
2. Protección de cauces públicos.

3. Protección forestal y del arbolado.
4. Protección de carreteras.

Artículo 31.2. Protección del paisaje y vistas de interés.

La conservación de las vistas de interés y la defensa de los valores paisajísticos en general, constituye uno de los objetivos principales del planeamiento. A tal efecto deberán observarse las siguientes normas:

1. Los desmontes y terraplenes que se produzcan por la ejecución de movimiento de tierras, deberán ser tratados adecuadamente, con jardinería o arbolado, al objeto de restaurar las condiciones naturales del paisaje.
2. Los bloques o cuerpos de edificación deberán ser orientados, siempre que sea posible, en la dirección que menos obstaculicen a las vistas de interés especialmente en las márgenes de carreteras y ríos.
3. En el entorno de los elementos de interés histórico-artístico o pintoresco, deberán estudiarse las alturas de la edificación de modo que no afecte a la escala y composición de los conjuntos.

En todo caso, los Proyectos que, a juicio de la Corporación Municipal afecten de algún modo a valores paisajísticos que merezcan protección, serán sometidos a informe previo de la Dirección General de Patrimonio Artístico, Archivos y Museos.

Artículo 31.3. Protección de cauces públicos.

Dentro del límite de avenidas normales de los cauces públicos no podrán establecerse edificaciones ni instalaciones que puedan entorpecer el paso de las aguas, dañar los álveos y cauces en épocas de avenidas o signifiquen peligro, para la seguridad de las personas o bienes.

Se prohíbe la instalación de nuevas granjas o estercoleros en el espacio comprendido dentro de cien metros en ambas márgenes de los cauces públicos, debiéndose recabar por parte del Ayuntamiento, como trámite previo a la concesión de licencia de construcción, el informe favorable de la Comisaría de Aguas para todas las obras e instalaciones que se proyecten realizar dentro de dicha franja, fuera del ámbito delimitado como suelo urbano.

En todo tipo de obras que puedan afectar a los cauces públicos se cumplirá la normativa de la Ley General de Aguas de 13.6.1879, el Reglamento de Policía de Aguas y sus cauces de 14.11.1958 y disposiciones concordantes.

Artículo 31.4. Protección forestal y del arbolado.

Cualquier actuación que se pretenda realizar en áreas forestales o simplemente arboladas, cualquiera que sea su especie deberá proyectarse en forma que la destrucción del arbolado sea la menor posible, sin exceder nunca del 10% del total existente, debiendo repoblarse en número equivalente a las destruidas.

Artículo 31.5. Protección de carreteras.

En las actuaciones que se proyectan fuera de las zonas actualmente urbanizadas, sobre terrenos lindantes con carreteras y caminos existentes o propuestas, deberán considerarse las distancias mínimas siguientes:

Tipo de vías	Línea cerramiento	Línea edificación	Zona de afección o protección
Autopistas	13 m (1)	50 m (2)	100 (1)
Red Nacional	8 m (1)	25 m (2)	50 (1)
Resto red	8 m (1)	18 m (2)	30 (1)

(1) Medido a partir de la arista exterior de la explanación.

(2) Medido a partir de la arista exterior de la calzada o a un metro y medio del carril exterior de la vía.

En la aplicación de dicha distancia se estará a lo dispuesto para carreteras en la «Ley de Carreteras» de 19.12.74 y «Reglamento General de Carreteras» de 8.2.77.

Artículo 31.6. Zonas no edificables.

Serán zonas a preservar de construcciones todas aquellas en que existan servidumbres establecidas por la Ley común o disposiciones especiales, tales como zonas de protección de líneas de alta tensión, cauces públicos, servidumbres de paso, cañadas de ganado, viales, zonas verdes, así como la franja de servidumbres de las conducciones de abastecimiento y saneamiento del municipio.

CALLEJERO			
CALLES	REGULACIÓN ALTURAS		ÁTICOS
	PLANTAS	METROS	
ALBACARES (LOS)	3	9,5	SI
ALBARRACIN (PASEO)	4	13.5	SI
ALBAICIN	4	9.5	SI
ANGOSTO (ARDOY FRÍAS)	4	12.5	SI
ANA DE JESÚS	3	9.5	SI
ANCHA DE TOLEDILLO	3	9.5	NO
ANDRÉS MEDINA	3	10.5	SÍ
LA FERIA (ÁNGEL UCEDA)	4	12.0	SI
ARDOY ROMERO	4	12.0	SI
ARENAL	3	9.5	SI
BARRANQUILLO	3	9.5	NO
BOCA NEGRA	3	9.5	SI
CAMINO DE NATAO	3	9.5	SI
CANTÓN DEL CARMEN	3	9.5	NO
CANTÓN DE LA CIEGA	2	7.0	SI
CANTÓN DEL TOLEDILLO	3	9.5	NO
CARACOLA	3	9.5	SI
CARMEN (ARRABAL)	3	10.5	NO
CARMEN AMAYA	2	7.0	SI
BARRIO NUEVO (CARRERO BLANCO)	3	10.5	NO
CARTAGENA	3	9.5	NO
CARRETERA DE LAS ARROTURAS	3	9.5	SI
CASAS NUEVAS	3	9.5	SI
CATALINA GODINES (Plaza Carmelitas)	3	9.5	SI
CALZADA DE LA PLAZUELA	3	9.5	SI
CALZADA DE S. FRANCISCO	3	10.5	SI
CERVANTES	3	9.5	NO
CHORREAERO	3	9.5	SÍ
CRISTO DE LA VICTORIA	3	9.5	SI
CUEVAS	3	9.5	SI
CUEVAS (AVDA. DE LAS)	2	7.0	SI
ENSANCHE PONIENTE	3	9.5	SI
ERA RETUERTO (ZONA DEPORTIVA)	3	9.5	SI
ERA DE DON VICENTE	3	9.5	SI
ERAS	3	9.5	NO
PUENTE DEL TOLEDILLO	3	9.5	SI
P. DE LA CONSTITUCIÓN (GENERALISIMO Pº)	4	13.5	SI
HONDONERO (PASEO)	4	12.5	SI
HORNO DE LA CUEVA	3	9.5	NO
HORNO DEL REPULLETE	3	10.5	SI
HORNO DEL TOLEDILLO	3	9.5	NO
ANGOSTO (IMPERIO AVDA.)	4	12.5	
ISAAC PERAL	3	10.5	SI
PLAZA NUEVA (JOSE ANTONIO (PLAZ)	4	12.0	SI
JUAN FONTES	3	9.5	SI

00297345

CALLEJERO			
CALLES	REGULACIÓN ALTURAS		ÁTICOS
	PLANTAS	METROS	
LA DOLORES	3	9.5	SI
LAUREL (EL)	3	10.5	SI
LOPEZ NAVARRETE (CHORRILLO)	3	10.5	SI
LUCAS MUÑOZ	3	9.5	SI
LUIS ARDOY (RIO)	3	10.5	NO
LUIS ARDOY (Impares del 1 al 11)	4	12.5	SI
LUIS MEDINA	3	9.5	SI
MANOLO CARACOL	2	7.0	SI
LAS TIENDAS (MANUEL AYUSO)	3	10.5	SI
AVDA. MERCADO (MANUEL REVILLA)	4	12.5	SI
MARIA AUXILIADORA	3	9.5	SI
MARÍA SANDOVAL	3	9.5	SI
MONJAS	3	10.5	SI
OLIVO	2	7.0	SI
ORCERA	3	9.5	SI
PADRE GRACIAN	3	9.5	SI
PALOMARES (PARES)	4	12.5	SI
PALOMARES (IMPARES)	3	10	SI
PARQUE VIRGEN DE LA PAZ	4	13.5	SI
PASTORA IMPERIO	2	7.0	SI
PLAZUELA	3	9.5	NO
PIEDRA REDONDA (CRUZ DE LOS CAIDOS)	3	9.5	SI
PILETA DE LUIS MARTINEZ	3	9.5	SI
PIO XII	3	9.5	SI
PRINCIPE GITANO	2	7.0	SÍ
PUENTE DEL BARRIONUEVO	3	9.5	NO
RAMÓN Y CAJAL (ALMENAS)	3	10.5	NO
RINCON DE LOS CRISTOS	3	10.5	SI
ROSALES	3	9.5	SI
RUIZ PIÑA	3	9.5	SI
SAN AGUSTÍN	3	10.5	SI
SAN FRANCISCO	3	10.5	SI
SAN JUAN	3	9.5	NO
SAN JUAN DE LA CRUZ (HOSPICIO)	3	9.5	SI
DON LORENZO	2	7.0	SI
SAN MARCOS (CUESTA DE)	3	9.5	SI
SAN MATÍAS (CUESTA DE)	3	9.5	SI
SAN PEDRO	3	9.5	SI
SAENZ DE QUEJANA (HASTA CRUCE FTE. BUENA)	4	12.5	SI
SAENZ DE QUEJANA (RESTO)	3	9.5	SI
SANTA ISABEL	3	10.5	SI
SANTA TERESA (SALON)	3	9.5	NO
SIERRA DE SEGURA	3	9.5	SI
SOL	3	10.5	SI
SILES	3	9.5	SI
SOR CONSUELO (LA VILLA)	3	9.5	NO
TENDEDERO	3	9.5	NO
TENDEDERO ALTO	3	9.5	SI
TENERIA	3	9.5	SI
TOBAZOS	3	9.5	NO
TRAVESÍA DE ALBAICIN	3	9.5	SI
TRAVESIA ANA DE JESUS	3	9.5	SI

CALLEJERO			
CALLES	REGULACIÓN ALTURAS		ÁTICOS
	PLANTAS	METROS	
TRAVESIA CANTONES	3	9.5	NO
TRAVESIA DE LOPEZ NAVARRETE	3	10.5	SI
TRAVESIA VAQUERIA	3	9.5	SI
TRIGO	2	7.0	SI
VAQUERIA	3	9.5	SI
PLACETA DE LA IGLESIA	4	12.5	SI
VID	2	7.0	SI
VIRGEN DE LA PAZ	3	9.5	SI
VISTA ALEGRE	2	7.5	SI
VILLA (LA) Impares del 1 al 5	4	12.0	SI
VILLA (RESTO)	3	10.0	
ARROYO DEL OJANCO			SI
CARRETERA CORDOBA-VALENCIA	4	12.5	SI
RESTO	3	9.5	SI

Los áticos permitidos son los que correspondan a aquellas edificaciones ubicadas en la margen de desmonte de las calles, no permitiéndose en la margen de terraplén.

Jaén, 8 de febrero de 2024.- El Delegado, Miguel Contreras López.