

administración local

AYUNTAMIENTOS

TOMELLOSO

La Consejería de Fomento de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha mediante Orden de 27 de diciembre de 2022, que a continuación se transcribe íntegramente, ha aprobado definitivamente la modificación puntual de diversos artículos de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Tomelloso:

“Orden de 27 de diciembre de 2022 de la Consejería de Fomento por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual de diversos artículos de las normas urbanísticas del plan general de ordenación urbana de Tomelloso (Ciudad Real).

En virtud de los antecedentes y consideraciones que obran en el expediente, de conformidad con lo establecido en el artículo 37.3 del Decreto Legislativo 1/2010, del 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística, y en el artículo 136.3 del Reglamento de Planeamiento, y con el informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo adoptado en sesión celebrada el 22 de diciembre de 2022, a propuesta de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo,

He resuelto:

Aprobar definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Tomelloso relativa a diversos artículos de las Normas Urbanísticas, por cuanto pretende adecuar dichas Normas Urbanísticas a la normativa vigente actual, eliminando las referencias a normativas derogadas o en inaplicación, así como los requerimientos provocados por la aplicación de normas obsoletas o criterios no ajustados ni a procedimientos administrativos vigentes ni a las necesidades locales derivadas de la situación económica y social presente.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 42.2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística, hasta tanto no se realice la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, así como del contenido íntegro de las normas urbanísticas en la forma prevista en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento, este planeamiento carece de eficacia alguna.

Contra la presente disposición administrativa de carácter general, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente a su publicación, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, con sede en Albacete, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10, 25, y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Si fuera otra Administración la que pretendiera impugnar esta disposición, previamente a la interposición del recurso contencioso-administrativo, podrá requerir a la Consejería de Fomento la anulación de la misma, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a su publicación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 44 de la citada Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa”.

Lo que se hace público a los efectos de su entrada en vigor de conformidad con lo dispuesto en el art. 157.1 del Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>

El Texto Refundido de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Tomelloso es el siguiente:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.

El Plan General de Ordenación Urbana de Tomelloso aprobado en Pleno del ayuntamiento del 2 de octubre de 1984, aprobado en Comisión Provincial de Urbanismo de Ciudad Real del 30 de octubre de 1984 publicado en Boletín Oficial de la Provincia de Ciudad Real nº 144 del 3 de diciembre de 1984.

Con el siguiente texto refundido se incluye la nueva redacción de los 74 artículos afectados en la Modificación Puntual propuesta, en el articulado del texto original del Plan General de Ordenación Urbana de Tomelloso citado en el párrafo anterior. Sustituyendo los artículos citados por la redacción propuesta en la modificación puntual.

TEXTO REFUNDIDO VOLUMEN 5. NORMAS URBANÍSTICAS: D. NORMAS URBANÍSTICAS.

CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES DE CONTENIDO Y TRAMITACIÓN

Artículo 1. Ámbito de aplicación.

Artículo 2. Clasificación del Suelo.

Artículo 3. Competencia Urbanística.

Artículo 4. Licencias.

Artículo 5. Plazo de vigencia y condiciones para la revisión de este Plan General.

CAPÍTULO II. NORMAS GENERALES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

CAPÍTULO II.1. NORMAS GENERALES DE PLANEAMIENTO.

Artículo 6. Redacción, contenido y tramitación.

Artículo 7. Ámbitos de planeamiento.

Artículo 8. Aprovechamiento y usos.

Artículo 9. Red Viaria.

CAPÍTULO II. 2. NORMAS GENERALES DE GESTIÓN.

Artículo 10. La gestión.

CAPÍTULO II.3. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

Artículo 11. Objeto.

Artículo 12. Dotaciones mínimas.

CAPÍTULO III. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

Artículo 13. Protección de las infraestructuras

Artículo 14. Protección del Patrimonio Artístico y Cultural

Artículo 15. Protección del paisaje y del medio ambiente

Artículo 16. Protección forestal y del arbolado

Artículo 17. Protección de cauces públicos

Artículo 18. Protección de aguas potable

Artículo 18.bis Protección de vías pecuarias, cordeles, etc.

Artículo 19. Zonas no edificable.

CAPÍTULO IV. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO IV. 1. GENERALIDADES.

Artículo 20. Condiciones de la edificación

CAPÍTULO IV. 2. DEFINICIONES.

Artículo 21.

Artículo 22. Solar

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>

- Artículo 23. Alineaciones oficiales.
Artículo 24. Alineaciones exteriores.
Artículo 25. Alineaciones interiores.
Artículo 26. Retranqueo.
Artículo 27. Línea de edificación.
Artículo 28. Altura de edificación.
Artículo 29. Superficie de ocupación.
Artículo 30. Superficie edificada.
Artículo 31. Superficie máxima construible.
Artículo 32. Superficie total edificada.
Artículo 33. Espacio libre.
Artículo 34. Patio de manzana.
Artículo 35. Patio de parcela.
Artículo 36. Fondo edificable.
CAPÍTULO IV.3. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS.
Artículo 37. Voladizos.
Artículo 38. Parcela mínima.
Artículo 39. Cómputo de alturas.
Artículo 40. Casa de esquina.
Artículo 41. Casa con fachadas opuestas a calles de diferente ancho.
Artículo 42. Patios de parcela.
Artículo 43. Patios cerrados.
Artículo 44. Patios abiertos.
Artículo 45. Patios de manzana.
Artículo 46. Patios mancomunados.
Artículo 47. Cómputo de altura en patios.
Artículo 48. Superficie edificable (Edificabilidad).
Artículo 49. Sótanos y semisótanos.
Artículo 49.bis Bajo cubierta:
Artículo 50. Chimeneas de ventilación.
Artículo 51. Patinillos de ventilación.
Artículo 52. Condiciones de los locales.
Artículo 53. Escaleras.
Artículo 54. Protecciones.
Artículo 55. Agua.
Artículo 56. Energía eléctrica.
Artículo 57. Calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, teléfono, etc.
Artículo 58. Trituradores de basura.
Artículo 59. Aparatos elevadores.
Artículo 60. Cuartos de basura.
Artículo 61. Servicio de cartería.
Artículo 62. Obras en edificios fuera de Ordenación.
Artículo 63. Obras de conservación de edificios.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>

Artículo 64. Líneas eléctricas.

Artículo 65. Servidumbre de carreteras.

Artículo 66. Ruinas.

Artículo 67. Ruina inminente.

CAPÍTULO IV.4. CONDICIONES GENERALES DE USO.

Artículo 68. Clasificación.

Artículo 69. Simultaneidad de usos.

Artículo 70. Ámbito de aplicación.

Artículo 71. Obras en edificios existente.

VIVIENDA.

Artículo 72. Definición.

Artículo 73. Clasificación.

Artículo 74. Programa mínimo.

Artículo 75. Condiciones.

Artículo 76. Dimensiones de los locales.

GARAJE - APARCAMIENTO (G.A.)

Artículo 77. Definición.

Artículo 78. Clasificación.

Artículo 79. Superficies.

Artículo 80. Dimensiones mínimas.

Artículo 81. Accesos.

Artículo 82. Construcción.

Artículo 83. Ventilación e iluminación.

Artículo 84. Protecciones contra el fuego.

Artículo 85. Planos.

Artículo 85.bis El número de plazas de aparcamiento según los diferentes usos.

COMERCIOS.

Artículo 86. Definición.

Artículo 86.bis Definición del uso: medidas y grandes superficies comerciales.

Artículo 87. Clasificación.

Artículo 88. Condiciones generales de los locales comerciales y almacenes.

USO OFICINAS.

Artículo 89. Definición .

Artículo 90. Clasificación.

Artículo 91. Condiciones de los locales.

USO DE INDUSTRIA Y ARTESANÍA.

Artículo 92. Definición.

Artículo 93. Clasificación.

Artículo 94. Condiciones.

USO HOTELERO.

Artículo 95. Definición.

Artículo 96. Clasificación.

Artículo 97. Condiciones de los locales.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>

USO SOCIOCULTURAL Y RELIGIOSO.

Artículo 98. Definición.

Artículo 99. Clasificación.

Artículo 100. Condiciones de los locales.

USO DEPORTIVO.

Artículo 101. Definición.

Artículo 102. Clasificación.

Artículo 103. Condiciones.

USO SANITARIO.

Artículo 104. Definición.

Artículo 105. Clasificación.

Artículo 106. Condiciones.

USO HOSTELERO Y OCIO.

Artículo 107. A. Usos hosteleros y ocio.

USO DOCENTE.

Artículo 107. B. Usos Docente.

CAPÍTULO IV.5. CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS.

Artículo 108. Generalidades.

CAPÍTULO V NORMAS PARTICULARES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.**CAPÍTULO V.1. NORMAS EN SUELO URBANO.**

Artículo 109. Objetivo.

Artículo 110. Definición.

Artículo 111. Intervención en el uso de las facultades dominicales.

Artículo 112. Planeamiento.

Artículo 113. Urbanización.

Artículo 114. Edificación.

CAPÍTULO V.2. NORMAS EN SUELO URBANIZABLE.

Artículo 115. Objetivo.

Artículo 116. Definición.

Artículo 117. Intervención en el uso de las facultades dominicales.

Artículo 118. Planeamiento.

Artículo 119. Urbanización.

Artículo 120. Edificación.

CAPÍTULO V.3. NORMAS EN SUELO RÚSTICO.

Artículo 121. Objetivo.

Artículo 122. Definición.

Artículo 123. Intervención en el uso de las facultades dominicales.

CONDICIONES DE USO EN SUELO RÚSTICO.

Artículo 123I. Usos permitidos.

Artículo 123 II. Usos prohibidos.

CONDICIONES DE VOLUMEN EN SUELO RÚSTICO.

Artículo 124. Formación de núcleo de población.

Artículo 124I. Parcela mínima.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>

- Artículo 124II. Tipo de construcción.
Artículo 124III. Condiciones higiénicas.
CAPÍTULO VI. ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO.
ZONA 1. CASCO PRIMITIVO.
Artículo 125. Delimitación.
Artículo 125I. Ordenación.
CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS.
Artículo 126. Tipo de edificación.
Artículo 127. Parcela mínima.
Artículo 128. Alineaciones.
Artículo 129. Altura máxima.
Artículo 130. Altura mínima.
Artículo 131. Voladizos.
Artículo 132. Fondo edificable.
Artículo 132'. Superación del fondo edificable.
Artículo 133. Altura de pisos.
Artículo 134. Ocupación en Planta Baja.
Artículo 135. Áticos.
CONDICIONES DE USO.
Artículo 136. Usos permitidos.
Artículo 137. Usos prohibidos.
CONDICIONES ESTÉTICAS.
Artículo 138. Protección del patrimonio inmobiliario.
Artículo 139. Condiciones tipológicas.
ZONA 2. ENSANCHE.
Artículo 140. Delimitación.
CONDICIONES DE VOLUMEN.
Artículo 141. Tipo de edificación.
Artículo 142. Parcela mínima.
Artículo 143. Alineaciones.
Artículo 144. Altura máxima.
Artículo 145. Altura de pisos.
Artículo 146. Áticos.
Artículo 147. Voladizos.
Artículo 148. Ocupación máxima.
Artículo 149. Edificabilidad.
UNIDADES DE ACTUACIÓN.
Artículo 150. Delimitación.
CONDICIONES DE VOLUMEN.
Artículo 151. Ordenación de la edificación.
Artículo 152. Parcela mínima.
Artículo 153. Altura máxima.
Artículo 154. Ocupación máxima.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

- Artículo 155. Altura de pisos.
Artículo 156. Cuerpos volados.
Artículo 157. Separación de bloques
Artículo 158. Espacios libres.
Artículo 159. Edificabilidad.
CONDICIONES DE USO. ZONA 2. ENSANCHE.
Artículo 160. Usos permitidos.
Artículo 161. Usos prohibidos.
Artículo 162. Unidades de actuación.
CONDICIONES ESTÉTICAS.
Artículo 163. Condiciones estéticas.
ZONA 3. CONJUNTOS UNITARIOS.
Artículo 164. Delimitación.
CONDICIONES DE VOLUMEN Y ESTÉTICAS.
Artículo 165. Condiciones de volumen y estéticas.
CONDICIONES DE USO.
Artículo 165 bis Usos permitidos.
Artículo 165 bis 2. Usos prohibidos.
ZONA 4. RESIDENCIAL EXTENSIVA
Artículo 166. Delimitación.
Artículo 167. Ordenación.
CONDICIONES DE VOLUMEN
Artículo 168. Parcela mínima.
Artículo 169. Retranqueos.
Artículo 170. Altura de pisos.
Artículo 171. Cerramientos.
Artículo 172. Alturas.
Artículo 173. Voladizos.
Artículo 174. Edificabilidad.
Artículo 175. Urbanización.
CONDICIONES DE USO.
Artículo 176. Usos permitidos.
Artículo 177. Usos prohibidos.
CONDICIONES ESTÉTICAS.
Artículo 178. Condiciones estéticas.
ZONA 5. CIUDAD JARDÍN.
Artículo 179. Delimitación.
CONDICIONES DE VOLUMEN.
Artículo 180. Alineaciones y rasantes.
Artículo 181. Parcela mínima.
Artículo 182. Altura máxima.
Artículo 183. Retranqueos
Artículo 184. Edificabilidad

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipu-cr.es>

Artículo 185. Ocupación en planta
CONDICIONES DE USO.

Artículo 186. Usos permitidos.

Artículo 187. Usos prohibidos.

CONDICIONES ESTÉTICAS.

Artículo 187.bis Condiciones estéticas.

ZONA 6. TOLERANCIAS INDUSTRIAL.

Artículo 188. Delimitación.

CONDICIONES DE VOLUMEN.

Artículo 189. Parcela mínima.

Artículo 190. Altura máxima.

Artículo 191. Tipo de ordenación.

Artículo 192. Ocupación máxima.

Artículo 193. Edificabilidad.

Artículo 194. Altura de pisos.

Artículo 195. Áticos.

Artículo 196. Voladizos.

CONDICIONES DE USO.

Artículo 197. Usos permitidos.

Artículo 198. Usos prohibidos.

CONDICIONES ESTÉTICAS.

Artículo 199. Condiciones estéticas.

ZONA 7. INDUSTRIA.

Artículo 200. Delimitación.

CONDICIONES DE VOLUMEN.

Artículo 201. Tipo de ordenación.

Artículo 202. Parcela mínima.

Artículo 203. Retranqueos.

Artículo 204. Alturas.

Artículo 205. Edificabilidad.

CONDICIONES DE USO.

Artículo 206. Usos permitidos.

Artículo 207. Usos prohibidos.

ZONA 8. ESPECIAL.

Artículo 208. Delimitación.

CONDICIONES DE USO Y VOLUMEN.

Artículo 209. Condiciones de uso.

Artículo 210. Condiciones de volumen.

ZONA 9. ESPACIOS LIBRES.

Artículo 210. Bis Delimitación.

CONDICIONES DE VOLUMEN.

Artículo 211. Edificabilidad.

Artículo 212. Altura.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>

CONDICIONES DE USO.

Artículo 213. Condiciones de uso.

CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES DE CONTENIDO Y TRAMITACIÓN.

Artículo 1. Ámbito de aplicación. El ámbito de aplicación de las presentes Normas del Plan General es el Término de Tomelloso

Artículo 2. Clasificación del Suelo. A partir de la aprobación de la modificación TR Plan General de Ordenación, el término municipal queda dividido en tres clases de suelo: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo Rústico, tal y como define la normativa urbanística de aplicación.

Artículo 3. Competencia Urbanística. La competencia urbanística del Ayuntamiento comprende todas la facultades que siendo de índole local no hayan sido expresamente atribuidas por la Ley del Suelo y sus disposiciones concordantes a otros organismos.

Artículo 4. Licencias. Todos las obras que se pretendan realizar deberán tramitar licencia urbanística, declaración responsable o comunicación previa, según proceda en cumplimiento de la normativa urbanística de aplicación y de procedimiento administrativo, así como según la Ordenanza municipal reguladora de la actividad urbanística, mediante licencias, declaraciones responsables, comunicaciones previas y otras autorizaciones.

Artículo 5. Plazo de vigencia y condiciones para la revisión de este Plan General.

1. El Plan entrará en vigor al día siguiente a su aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo en el Boletín Oficial de la Provincia

2. Su vigencia es por un plazo de 8 años, siempre y cuando no sea aconsejable su modificación o revisión con anterioridad

3. A tal efecto se señalan como condiciones de revisión las siguientes.

a) Aparición de circunstancias demográficas o socioeconómicas que incidan en la Ordenación

b) Agotamiento de la capacidad del Proyecto

c) Y en general la aparición de circunstancias que en su conjunto, aconsejen la elección de un modelo territorial distinto o a la reconsideración del propuesto.

CAPÍTULO II. NORMAS GENERALES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.**CAPÍTULO II.1. NORMAS GENERALES DE PLANEAMIENTO.**

Artículo 6. Redacción, contenido y tramitación. La redacción contenido y tramitación de los Planes Parciales, Planes Especiales de Protección, Planes Especiales de Reforma Interior y Estudios de Detalle se ajustará, además de a lo previsto en la vigente Ley y Reglamento de Planeamiento, a las siguientes condiciones.

Artículo 7. Ámbitos de planeamiento.

1. El ámbito de aplicación de los Planes Parciales o Especiales será como mínimo, de uno de los polígonos definidos en el Plano nº 7.

2. Los Estudios de Detalle se podrán formular con la finalidad de señalar nuevas alienaciones y/o adaptar o reajustar las definidas en los polígonos señalados en el citado plano nº 7, así como la ordenación de volúmenes de edificación en dichos polígonos.

3. Igualmente se redactarán los Estudios de Detalle en todos aquellos casos que sean precisos para la Ordenación de Volúmenes. La unidad de actuación será una manzana o área edificable completa, limitada por vías o espacios libres de uso público. Los Estudios de Detalle no servirán para ordenar Suelo No Consolidado mediante la apertura de nuevas alineaciones señaladas por el Plan.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>



Artículo 8. Aprovechamiento y usos. Las condiciones máximas y las limitaciones de aprovechamiento, volumen y usos del suelo, estará sujeta a las que se especifican para cada una de las clases de suelo y zonas en las presentes Normas

Artículo 9. Red Viaria. Las condiciones de trazado de la red viaria determinada en el desarrollo del planeamiento se ajustarán a las que se especifiquen en el siguiente cuadro.

CARACTERÍSTICAS DE TRAZADO	TIPO DE VIA		
	Local de reparto	Colectora	Arteria principal
Ancho mínimo entre alineaciones (m)	10,00	15,00	24,00
Ancho mínimo de calzada (m)	6,00	9,00	12,00
Radio mínimo (m)	12,00	25,00	50,00
Pendiente máxima (%)	6 %	6 %	6 %

CAPÍTULO II. 2. NORMAS GENERALES DE GESTIÓN.

Artículo 10. La gestión.

1. La gestión del Planeamiento y el desarrollo de las determinaciones contenidas en los planes se efectuará de acuerdo con el contenido del Título III de la Ley del Suelo y del Reglamento de Gestión Urbanística

2. El sistema de actuación en los polígonos situados en suelo urbano será el de cooperación o expropiación.

3. El sistema de actuación en los polígonos situados en suelo urbanizable será el de compensación.

4. La división y localización en polígonos se encuentra en el Plano nº 7.

CAPÍTULO II.3. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

Artículo 11. Objeto.

1. Los proyectos de urbanización tendrán por objeto la preparación de suelo urbanizado, como desarrollo de los planes parciales o, en su caso, de este Plan General cuando no sea preceptiva la redacción de Plan Parcial y el terreno no haya alcanzado la calificación de solar

2. Su redacción y tramitación se ajustará a lo previsto en la normativa urbanísticas vigente de aplicación.

Artículo 12. Dotaciones mínimas.

1. Los servicios urbanos mínimos exigibles, son los de abastecimiento de agua, evacuación de residuales y pluviales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones, pavimentación y plantación de arbolado.

2. Las dotaciones y condiciones mínimas se describen a continuación:

a) Abastecimiento de agua potable:

- 200 litros/habitante/ día.

b) Evacuación de aguas residuales y pluviales.

- Diámetro mínimo de la red 30 cms.

- Velocidad de agua a sección llena: 0,50 a 3,00 m/seg.

- Las aguas residuales deberán ser tratadas en depurada previamente a su vertido.

- No se admite el uso de fosa séptica.

- Pozos de registro y visitables en los cambios de dirección y rasante y en todo caso a una separación máxima de 50 m.

- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y los espacios libres de uso público.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>

- c) Energía eléctrica.
- El nivel de electrificación y los coeficientes de simultaneidad se establecerán de acuerdo con las indicaciones de la normativa sectorial de aplicación
- d) Alumbrado público.
- El nivel mínimo de iluminación en zonas de tráfico rodado y zonas peatonales será de 20 luxes, proyectada de forma homogénea, evitándose el deslumbramiento.
- e) Pavimentación
- Las dimensiones, materiales y demás características técnicas de la solera y de la capa de rodadura de las vías de circulación rodadura de las vías de circulación rodada responderá a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto, debiendo emplearse en la red viaria principal y secundaria los pavimentos aprobados por el Excmo. Ayuntamiento de Tomelloso.
 - Las aceras y las sendas de peatones irán ejecutadas con enlosados naturales o artificiales, debiendo dimensionarse las aceras de forma que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de todos los servicios urbanos.
 - El pavimento en aceras cumplirá con los tipos de pavimentos exigidos por los artículos 11 y 45 de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por el que se desarrolla el documento Técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados o la normativa que la sustituya.

CAPÍTULO III. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

Artículo 13. Protección de las infraestructuras.

1. En las actuaciones que se proyecto fuera del suelo urbano delimitación por el Plan sobre terrenos colindantes y lindantes con carreteras, autovías, líneas férreas existentes o propuestas deberán ajustarse a la normativa de aplicación y disponer previamente autorización del órgano competente del que dependa la vía, previamente a las demás que procedan.
2. Desde la línea de edificación hasta la calzada queda prohibida la construcción de nuevos edificios y quedan fuera de ordenación los existentes.
3. En ningún caso podrán autorizarse edificaciones, instalaciones o cualquier elemento similar que invadan, o afecte de algún modo, a las vías públicas, plazas o caminos existentes, a las nuevas vías previstas o a las fachadas protegidas.
4. Se deberán respetar las servidumbres de cualquier tipo de instalaciones, con gasoductos, oleoductos, líneas eléctrica radioeléctricas, telecomunicaciones o similares.

Artículo 14. Protección del Patrimonio Artístico y Cultural.

1. Los inmuebles o sectores con valor cultura, independientemente de su tipología (arqueológico, etnográfico, arquitectónico, etc.), serán objeto de protección especial mediante el establecimiento de las servidumbres que en cada caso procedan. El Ayuntamiento, de acuerdo con los departamentos correspondientes y previo informe preceptivo de la Consejería u organismo competente en materia de Patrimonio cultura, procederá al deslinde o la delimitación del terreno que ha de quedar afecto al elemento o sector objeto de la protección. Sin este requisito no se concederá licencias de construcción o urbanización en terrenos colindantes con alguno de estos elementos.
2. En todas las actuaciones que puedan afectar a bienes pertenecientes al Patrimonio Cultural (inmuebles, yacimientos arqueológicos, Bienes de Interés Cultural y sus entornos, bienes de Interés Patrimonial y sus entornos, elementos de Interés Patrimonial, elementos recogidos en el Inventario de

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Patrimonio de Castilla-La Mancha o Carta Arqueológica, o similares) deberán disponer de autorización expresa de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural u órgano competente y responsable, que establecerá las condiciones y plazos de ejecución de dicha intervención.

3. En los sectores en los que existan yacimientos arqueológicos, no podrá realizarse en ellos actuaciones edificatorias o de urbanización sin la correspondiente autorización expresa de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural.

Artículo 15.- Protección del paisaje y del medio ambiente

1- Independientemente de las zonas de protección que expresamente señalan en estas Normas, la protección del medio ambiente y la defensa de los valores paisajísticos en general constituyen uno de los objetivos principales del mismo. A tal efecto deberán observarse las siguientes normas.

2- Los desmontes o terraplenes que se produzcan por la ejecución de movimientos de tierra, deberán ser tratados adecuadamente, con jardinería o arbolado, al objeto de restaurar las condiciones naturales del paisaje

3- Las canteras y demás instalaciones mineras que cesen en sus explotaciones, se verán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal la flora. Los vertederos de instalaciones mineras, se localizarán en lugares que no afecten al paisaje ni alteren el equilibrio natural, evitándose su desparramamiento por laderas de montaña o su acumulación valles.

4- 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 los márgenes de las carreteras, riberas de lagos y ríos

5- Toda actuación que pueda alterar de modo importante el equilibrio ecológico, el paisaje natural o introduzca cambios sustanciales en la geomorfología necesitará presentar un estudio de consecuencias, juntamente con la documentación preceptiva.

6- El entorno de núcleos, sectores o edificios 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.

7- Se cuidará especialmente el perfil característico de la ciudad desde el exterior, evitando la ruptura de la armonía general con la aparición de edificios de altura y carácter o aspectos externos discordantes con el ambiente del entorno.

8- Se protegerán los edificios de todo tipo y destino que por sus características formen parte integrante del paisaje prohibiéndose cualquier construcción que afecte a la visibilidad de los mismos. Cualquier proyecto de movimiento de tierras, tala o plantación de árboles que suponga un cambio del destino agrícola de los terrenos colindantes, precisará autorización, que se otorgará a la vista de las garantías ofrecidas por el solicitante, en relación con la conservación del edificio o paisaje en general.

9- Iguales medidas de protección del paisaje se tendrán en cuenta, cuando se trate de la colocación de carteles y anuncios en la proximidad de carreteras, la localización de basureros, estercoleros, cementerios de coches, tendidos de líneas eléctricas, telegráficas y telefónicas, la colocación de imágenes y símbolos en las cumbres de montaña y cualquier otra acción que pueda afectar de modo notorio a las calidades paisajísticas.

Artículo 16.- Protección forestal y del arbolado. Toda actuación que se pretenda realizar en áreas forestales, o simplemente arboladas, cualquiera que sea su especie, siempre y cuando no sea de naturaleza agrícola, y aunque no estén expresamente delimitadas en las presentes normas, deberán proyectarse en forma que la destrucción del arbolado sea la menor posible, sin exceder nunca del 10 % del total existente.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>

Artículo 17.- Protección de cauces públicos.

1. En actuaciones sobre terrenos colindantes con los márgenes de ríos, arroyos y lagos naturales o artificiales, se reservará, libre de edificación, una faja de 20 mts. de anchura a partir de línea de máxima avenida conocida, o desde la línea de cornisa natural en los cauces escarpados.´

2. Por otra parte, habrán de ser objeto de establecimiento de servidumbre de paso público aquellas vías que, a través de urbanizaciones y predios particulares, se consideren necesarias para enlazar las zonas de uso público de la orilla con las carreteras o caminos públicos más próximos. El Ayuntamiento al conceder la licencia de obras de urbanización, señalará la vía o vías que habrán de ser objeto de esta servidumbre, condicionando dichas licencias al otorgamiento de la escritura correspondiente. Deberá disponerse, como mínimo, una de estas vías de enlace por cada 300 m. de orilla.

Artículo 18.- Protección de aguas potable.

1. Las instalaciones de nuevas actividades que por su emplazamiento o vertido de aguas residuales supongan un riesgo de contaminación alteración de la potabilidad de aguas destinadas al abastecimiento público o privado, no podrá autorizarse si no se han cumplido las condiciones señaladas en la normativa medioambiental de aplicación.

2. Las perforaciones para captación de aguas subterráneas no podrá iniciarse sin licencia municipal además de las correspondientes autorizaciones de los Organismos competentes.

3. Las condiciones de depuración de los límites de toxicidad se regularán según la Ordenanza municipal de medioambiente y normativa medioambiental vigente.

4. Las instalaciones sometidas a autorización ambiental integrada, declaración de impacto ambiental, o algún tipo de consulta o evaluación previa relativo a las condiciones ambientales según la normativa ambiental vigente, deberán estar dotadas de dispositivos de depuración mecánicos, químicos o físico-químicos para eliminar de sus aguas residuales los elementos nocivos que puedan ser perjudiciales.

Artículo 18.bis. Protección de vías pecuarias, cordeles, etc. En aquellas actuaciones proyectadas en parcelas colindantes con dominio público pecuario (Cañadas, Cordeles, Veredas, Coladas y descansaderos/abrevaderos), tanto por cerramientos como por construcciones, así como por solicitudes de ocupaciones temporales, se deberá disponer del correspondiente informe de afección o autorización de la Administración competente en la gestión del mencionado dominio público.

Artículo 19. Zonas no edificables. Serán 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 paso de ganado, etc..

CAPÍTULO IV. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO IV. 1. GENERALIDADES.

Artículo 20.- Condiciones de la edificación. Las condiciones a que ha de sujetarse la edificación son las específicas de las Ordenanzas particulares de cada zona, completadas con las presentes condiciones generales que se dividen en:

- Condiciones generales de volumen e higiénicas.
- Condiciones general de uso.
- Condiciones generales estéticas.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>

CAPÍTULO IV. 2. DEFINICIONES

Artículo 21.- A los efectos de aplicación de estas Normas se precisa el significado de los siguientes términos:

Artículo 22.- Solar. La parcela de suelo urbano ya dotada con los servicios que determine la ordenación territorial y urbanística vigente de aplicación.

Artículo 23.- Alineaciones Oficiales. Son las línea que se fijan como tales en el presente Plan General y en los Planes Parciales o Especiales y Estudios de Detalle.

Artículo 24.- Alineaciones Exteriores. Son las que en el Plan fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.

Artículo 25.- Alineaciones Interiores. Son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior

Artículo 26.- Retranqueo. Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada. Se podrá fijar también a los restantes linderos de la parcela.

Artículo 27.- Línea de edificación. Es la que delimita la superficie ocupada.

Artículo 28.- Altura de edificación. Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada. La altura podrá estar expresada en metros o número de plantas, debiendo respetarse una u otra, o ambas cuando así se señale.

Artículo 29.- Superficie de ocupación. 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 espacios libres privados destinados exclusivamente a aparcamientos, se considerarán, a efectos de estas Ordenanzas, excluidos de la superficie ocupada.

Artículo 30.- Superficie edificada. Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta.

Artículo 31.- Superficie máxima construible. Se fijará por la relación entre superficie ocupada y la de la parcela edificable.

Artículo 32.- Superficie total edificada. Es la resultante de la suma de las superficie edificadas en todas las plantas.

Artículo 33.- Espacio libre. Es la parte de parcela excluida la superficie ocupada.

Artículo 34.- Patio de manzana. Es el espacio libre limitado por las alineaciones oficiales interiores si las hubiere, o por los fondos máximos de la edificación.

Artículo 35.- Patio de parcela. Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable. Podrán ser abiertos o cerrados.

Artículo 36.- Fondo edificable. Es la profundidad máxima que se permite edificar en una parcela a contar desde la alineación exterior y medida perpendicularmente a ella.

CAPÍTULO IV.3. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS.

Artículo 37. Voladizos. Salvo que la Ordenanza Particular lo disponga de otra forma, las dimensiones máximas de voladizos serán las siguientes:

1. Cuerpos de edificación cerrados.

▪ Saliente de la línea de fachada no mayor de 0,70 m en calles de menos de 14 m de ancho y máximo de 1 m.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>

- Longitud libre con la condición de retirarse de las fincas contiguas con distancia no menor del vuelo, y un mínimo de 0,60 m, a no ser que medie acuerdo entre colindantes.

2. Balcones y miradores acristalados.

- Saliente de la línea de fachada no mayor de 0,70 m.

- Los miradores no podrán ocupar más del 50 % de la fachada.

3. Marquesinas y toldos.

a. No se podrán instalar toldos y marquesinas en planta baja de edificios, excepto que se proponga en la zona de local con licencia o autorización vigente.

b. La altura libre mínima será de 2,20 m de cualquier elemento que sobresalga de la línea de fachada y ocupando únicamente la zona de escaparate o ventanal. Siempre que la ordenanza zonal no prohíba la instalación de dichos elementos por modificar el aspecto volumétrico del exterior. En el caso de toldos solamente podrán estar desplegados de tal forma que la altura libre en todo momento sea de 2,20 m de cualquier elemento del mismo.

c. Saliente de la alineación oficial inferior o igual de 0,70 m.

d. En el caso de toldos no podrán instalarse en fachadas de locales de planta baja que dispongan de toldo autorizado en terraza del mismo acerao.

En cualquier caso, no podrán disponerse voladizos a una altura menor de 3,50 m libres, sobre el nivel de la acera. En el caso de aleros de cubierta o losa de cubierta no podrá sobresalir más de 0,20 m respecto la alineación oficial y su altura será superior a 2,50 m, en caso contrario se considerará voladizo y deberá cumplir las condiciones anteriores.

4. Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulta viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurado la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público en cumplimiento del artículo 24.4. del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

- A tal efecto se permitirá sobrepasar la altura máxima permitida según la Ordenanza de aplicación para la instalación casetón de ascensor y caja de escaleras, no computando a efectos de volumen edificable ni superficie edificable dicha superficie; en edificios existentes.

- De igual forma no se aplicarán los retranqueos exigibles de áticos según la Ordenanza de aplicación para la instalación de ascensores y cajas de escaleras en edificios existentes, no computando a efectos de volumen edificable.

- En el caso de instalación de ascensores en patios de uso privativo en edificios existentes, se permitirá reducir las dimensiones del patio mínimo exigido por el artículo 43 PGOU., siempre que se mantenga una distancia mínima de 2 m entre luces rectas.

- Se permitirá sobrepasar el fondo máximo edificable de 20 m para la instalación de ascensor y caja de escalera en edificios existentes no computando a efectos de superficie edificable.

- Para la ocupación de dominio público se considerará que se asegura la funcionalidad del dominio público siempre que permita mantener el itinerario accesible independiente de la zona ocupada por la instalación y se justifique la imposibilidad de instalación dentro de las zonas comunes de la edificación.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Artículo 38.- Parcela mínima.

1. Independientemente de la superficie mínima fijada en las Ordenanzas Particulares, cualquier parcela deberá cumplir las exigencias mínimas para que sea considerado como solar edificable, estas exigencias son las siguientes:

a) Longitud mínima de fachada: 5,00 metros

b) Fondo mínimo: 10 mts.

c) Diámetro mínimo de círculo inscribible: 4 m.

d) Los terrenos deberán estar comprendidos en superficies consideradas como edificables, es decir, no formar parte de vías públicas, espacios verdes o zonas de reserva existentes o en proyecto.

2. Serán considerados como no edificables todos los solares que no cumplan la condición de parcela mínima fijada para la zona en que están situados los cuales deberán ser objeto de expropiación, compensación o reparcelación, de acuerdo con la legislación vigente.

3.- Se podrá edificar en los solares que no cumplan una de las condiciones dimensionales del artículo 38.1. para usos autorizados fijados para la zona en que estén situados diferentes del residencial, siempre que estén escriturados con anterioridad a la fecha de la aprobación definitiva de la modificación de Plan.

Artículo 39. Cómputo de alturas.

1. La altura máxima será la que se indica para cada zona en las Ordenanzas particulares.

2. La altura se medirá desde la rasante de acera al borde inferior del último forjado si ésta expresada en metros.

3. Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada si su longitud no llega a los 200 metros. Si sobrepasara se tomarán a los 10 metros del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción, en forma que en cada escalón se cumpla lo establecido en este párrafo.

4. Las alturas de las plantas estarán comprendidas dentro de los límites siguientes:

• Planta baja (incluido forjado) = 2,80 - 4,00 m.

• Planta de pisos (incluido forjado) = 2,60 - 3,50 m.

5. La altura se medirá desde la rasante de acerado al apoyo de la viga o cercha en el caso de estructuras metálicas, que no dispongan de forjado.

6. En el número de plantas se incluirán las plantas bajas diáfanos o con soportales.

Artículo 40. Casa de esquina. En edificios con frente a calles con distinta regulación de alturas, la altura correspondiente a la de mayor anchura podrá mantenerse a lo largo de la de menor anchura, hasta la intersección de la línea de fondo edificable con la alineación de fachada de esta última.

Artículo 41. Casa con fachadas opuestas a calles de diferente ancho. Será de la siguiente forma:

Se tomará para cada calle la altura correspondiente. Estas alturas no sobrepasarán el fondo máximo de 20 m siendo potestativo del propietario el elegir la ordenanza que regule a este fondo.

Artículo 42. Patios de parcela. Se dividen en dos grupos: patios abiertos y patios cerrados.

Artículo 43. Patios cerrados.

1. Las dimensiones de los patios cerrados serán tales que las luces rectas de los locales habitables sean como mínimo un tercio de la altura del patio incluyendo antepechos si los hubiere, en caso de ser locales destinados a estancias o dormitorios y un cuarto de la misma altura en los demás casos.

2. Las dimensiones mínimas serán de tres metros.

3. La forma de la planta del patio será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de tres metros de diámetro, como mínimo. A estos efectos, se entiende por luz recta la longitud de la perpendicular al paramento exterior, medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Artículo 44. Patios abiertos. Los patios abiertos a fachada a patios de manzana o a otros espacios libres tendrán un frente y un fondo mínimo de un quinto de la altura y nunca mayor de tres metros.

Artículo 45. Patios de manzana.

1. Las dimensiones serán las que marquen las alineaciones interiores

2. En los casos que no tengan fijadas alineaciones interiores la forma en planta del patio de manzana será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual al menos a la altura máxima permitida por las Ordenanzas, de las edificaciones que puedan dar en cualquiera de las parcelas de la manzana.

Artículo 46. Patios mancomunados. Se permite la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes condiciones:

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 condiciones de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento.

b) No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

c) Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de tres metros de altura máxima a contar desde la rasante del patio más bajo.

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

Artículo 47. Cómputo de altura en patios. En todos los casos la altura en patios se medirá desde la parte superior del forjado de la planta más baja con luces o ventilación al patio, hasta la coronación de muros, incluido antepecho de fábrica si lo hubiere.

Artículo 48. Superficie edificable (Edificabilidad).

1. La superficie edificable vendrá determinada por aplicación a la superficie neta de la parcela del coeficiente (m²/m²) señalado en las Ordenanzas particulares de cada zona o, en su defecto, por las condiciones de ocupación o fondos de edificación y altura permitidos en dicho cuadro.

2. A efectos de correspondencia entre volumen y superficie edificable se establece una relación fijada de un metro cuadrado de superficie construida igual a tres metros cúbicos de volumen, que equivalen a una altura fija de plantas igual a tres metros, independientemente de la altura real que cada planta tenga en la edificación.

3. Será computable todo el volumen comprendido dentro de los muros perimetrales de las edificaciones, entre la rasante medida del terreno en dicho perímetro y el forjado a cielo raso de la última planta.

No será tenido en cuenta el volumen construido por debajo de dicha rasante. Los cuerpos volados cerrados computarán por todo su volumen.

Artículo 49. Sótanos y semisótanos. No se permitirán viviendas en sótanos o semisótanos. Los sótanos y semisótanos que puedan proyectarse, deberán tener ventilación, que en el caso de sótanos, puede ser forzada. En el caso de más de 2 plantas de sótano, la concesión de licencia llevará aparejado el cumplimiento de las condiciones específicas en cuanto a accesos, protección de incendios, etc., que dicten los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 49.Bis. Bajo cubierta: Se permitirá habilitar el espacio debajo de la cubierta, con las siguientes condiciones:

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>

- El uso destinado a esta planta, sólo podrá destinarse a trasteros o similares e instalaciones del edificio, vinculados a la planta inmediatamente inferior, siempre que en el resto de plantas inferiores a las que se vinculen queden cumplidas las condiciones de vivienda mínima

- Superficie útil con altura $\geq 1,50$ m no pudiendo superar el 50% de la superficie útil de la planta inmediatamente inferior.

- Los planos de cubierta, no podrán sobresalir por encima de un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas, patios de manzana o espacio entre edificaciones, con una inclinación máxima del 60 % (ó 54°) respecto de la horizontal.

- Considerándose el aprovechamiento computable a efectos de superficie edificable aplicada en la ordenanza que corresponda (edificabilidad).

- La altura máxima de cumbre no podrá superar los 3,50 m medidos sobre la cara superior del forjado de la última planta

- Todo volumen situado por encima del último forjado, destinado a cajas de escaleras, depósitos y otras instalaciones, no podrán sobrepasar el volumen definido por los planos de cubierta reales o hipotéticos, quedando exceptuados las casetas de maquinaria de ascensor.

- Solo se permitirán apertura para iluminación y/o ventilación mediante ventana de techo integrada en el plano inclinado de la cubierta, nunca en planos verticales ni troneras.

Artículo 50. Chimeneas de ventilación. Se permitirán para cuartos de baño y aseos, retretes, locales de calefacción y acondicionamiento de aire, basuras, despensas y garajes cualquier sistema de chimeneas de ventilación forzada debidamente homologada.

Artículo 51. Patinillos de ventilación.

1. Se permiten para las mismas dependencias citadas en el artículo anterior.

2. Los patinillos tendrán una superficie mínima de un metro cuadrado y un lado mínimo de 0,70 mts., las características deberán permitir un fácil acceso y una perfecta limpieza.

Artículo 52. Condiciones de los locales. Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local.

Artículo 53. Escaleras.

1. El ancho mínimo de las escaleras será de un metro. La anchura de la escalera estará libre de obstáculos. La anchura mínima útil se medirá entre paredes o barreras de protección, sin descontar el espacio ocupado por los pasamanos siempre que estos no sobresalgan más de 12 cm de la pared o barrera de protección

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

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

4. La huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados (salvo que el uso sea individual) y no pueden sobrepasar la contrahuella de 18,5 centímetros ni ser inferior a 13 cm, ni la huella ser inferior a 28 centímetros. Excepto en zonas de uso público, así como siempre que no se disponga ascensor como alternativa a la escalera, en cuyo caso la contrahuella medirá 17,5 cm, como máximo.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

5. El número máximo de peldaños sin descanso intermedio será de trece. No se admite bocel.
 6. Entre dos plantas consecutivas de una misma escalera, todos los peldaños tendrán la misma contrahuella y todos los peldaños de los tramos rectos tendrán la misma huella.
 7. Las escaleras que salven una altura mayor que 55 cm dispondrán de pasamanos al menos en un lado. Cuando su anchura libre exceda de 1,20 m, así como cuando no se disponga ascensor como alternativa a la escalera, dispondrán de pasamanos en ambos lados.
 8. A la altura de cada piso se establecerá un descanso de ancho mínimo de 1,20 metros, excepto en vivienda unifamiliar, que será de 1,00 metro.
 9. En los edificios de uso residencial vivienda en los que haya que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio hasta alguna vivienda o zona comunitaria, o con más de 12 viviendas en plantas sin entrada principal accesible al edificio, dispondrán de ascensor accesible o rampa accesible. Los edificios de otros usos dispondrán de un itinerario accesible que comunique, en cada planta, el acceso accesible a ella con las zonas de uso público, con todo origen de evacuación de las zonas de uso privado exceptuando las zonas de ocupación nula, y con los elementos accesibles.
 10. Cuando las escaleras comuniquen con locales en sótano no podrá hacerlo directamente sino a través de un vestíbulo intermedio con puerta de separación, que será incombustible en el caso de que estos locales estén destinados a garaje.
 11. En todo caso las dimensiones referidas se ajustarán a la normativa vigente de aplicación.
- Artículo 54. Protecciones. Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas estarán dotadas de barandillas o protección de altura, desde el piso, no inferior a un metro.
- Artículo 55. Agua. Todo edificio deberá tener en su interior agua corriente potable. Las viviendas tendrán una dotación mínima de 200 litros diarios por habitante.
- Artículo 56. Energía eléctrica. Todo edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual habrá de cumplir la reglamentación vigente sobre la materia.
- Artículo 57. Calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, teléfono, etc. Se ajustarán a las disposiciones vigentes y en ningún caso constituirán peligro o molestia para los vecinos.
- Artículo 58. Trituradores de basura. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado.
- Artículo 59. Aparatos elevadores. La instalación de ascensores, montacargas y escaleras mecánicas se ajustarán a las normas y disposiciones vigentes sobre la materia.
- Artículo 60. Cuartos de basura. Todo edificio dispondrá, con fácil acceso, de un local para los cubos de basura de los ocupantes, cumpliendo además cuantas condiciones señalen las disposiciones vigentes. Su ventilación no podrá realizarse a través de la chimenea de ventilación de los cuartos de baño y retretes.
- Artículo 61. Servicio de cartería. Todo edificio dispondrán de buzones para la correspondencia de acuerdo con las normas vigentes.
- Artículo 62. Obras en edificios fuera de Ordenación.
1. El régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación a la entrada en vigor del planeamiento por total o parcial incompatibilidad con sus determinaciones, en las que sólo se autorizarán las obras a que se refiere el artículo 42 bis del TRLOTAU.
 2. Los planes expresarán qué edificaciones erigidas con anterioridad a su entrada en vigor han de quedar en situación de fuera de ordenación total, por manifiesta incompatibilidad con sus determinaciones, en las que solo se autorizarán obras de mera conservación dirigidas a satisfacer los re-

quisitos básicos de funcionalidad, mejora de la eficiencia energética, seguridad y habitabilidad de la edificación en los términos establecidos en la normativa de ordenación de la edificación, siendo posible la implantación de nuevos usos siempre que no sean contrarios con la ordenación territorial y urbanística vigente.

3. En los supuestos de los números anteriores, serán autorizables en todo caso medidas que permitan corregir los efectos adversos sobre el medio ambiente de edificios e instalaciones existentes en situación de fuera de ordenación.

4. No obstante lo señalado en los apartados anteriores, si algún edificio o instalación resultara disconforme con las previsiones del planeamiento y no apareciera en la relación expresa de construcciones calificadas fuera de ordenación, el Ayuntamiento resolverá expresamente, de oficio o a instancia de parte, sobre su situación jurídica, previa audiencia al interesado, bien declarando el edificio en régimen de fuera de ordenación o bien ordenando la adecuación de las previsiones del planeamiento por el procedimiento correspondiente.

5. Las actuaciones permitidas en edificaciones en régimen de fuera de ordenación en base a lo dispuesto en los apartados anteriores no supondrán en caso alguno aumento de su valor a efectos expropiatorios ni de ejecución del planeamiento.

Artículo 63. Obras de conservación de edificios

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

2. El frente de la casa o solar donde se practiquen obras de nueva planta y las de reparación o reforma que informen los Servicios Técnicos Municipales, deberá ser valladas con una altura no inferior a dos metros, de fábrica de ladrillo o metálica pero que reúna condiciones estéticas suficientes.

3. En ningún caso se podrá ocupar el acerado ni la vía pública con el cerramiento o vallado.

4. Los andamios, se deberán ajustar a su normativa de aplicación y disponer de autorización en el caso de ocupar la vía pública.

5. Los materiales se acopiarán y prepararán y acopiarán en el interior de la obra, y otro solar contiguo si el propietario lo permite

6. Sólo en casos especiales y bajo autorización municipal se consentirán acopios en terrenos de propiedad pública

Artículo 64. Líneas eléctricas. En las zonas afectadas por el paso de la línea de alta y baja tensión, no será permitida la construcción en tanto en cuanto, no se haya llevado a efecto el desvío del tendido.

Artículo 65. Servidumbre de carreteras.

1. En las zonas de servidumbre y afección en solares colindantes y lindantes con carreteras, auto-vías o propuestas deberán ajustarse a la normativa de aplicación y disponer previamente autorización del órgano competente del que dependa la vía, previamente a la concesión de la licencia municipal.

2. Desde la línea de edificación hasta la calzada queda prohibida la construcción de nuevos edificios y quedan fuera de ordenación los existentes.

Artículo 66. Ruinas. Corresponderá al Municipio la declaración de la situación legal de ruina, previo procedimiento determinado reglamentariamente, en el que, en todo caso, deberá darse audiencia

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>

al propietario interesado y los demás titulares de derechos afectados. La duración máxima del procedimiento para la declaración legal de ruina será de un año desde su iniciación.

Artículo 67. Ruina inminente.

1. Cuando una construcción o edificación amenace con arruinarse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado o de declarado de interés histórico o artístico, la persona titular de la Alcaldía estará habilitada para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo.

Dichas medidas sólo excepcionalmente, pero nunca si se trata de patrimonio catalogado o declarado de interés histórico o artístico, podrán extenderse a la demolición que sea estrictamente indispensable para proteger adecuadamente valores superiores y, desde luego, la integridad física de las personas.

2. El municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el número anterior, sin que ello suponga la exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el Municipio deberán repercutirse en el propietario hasta el límite del deber normal de conservación.

3. La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá, ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

CAPÍTULO IV. 4. CONDICIONES GENERALES DE USO.

Artículo 68. Clasificación. A efectos de afinidad o incompatibilidad mutua, se establecen los siguientes grupos de uso dentro de los perímetros urbanos:

- Vivienda.
- Garaje-aparcamiento y servicios del automóvil.
- Comercio y almacenes.
- Oficinas.
- Industria.
- Hotelero.
- Sociocultural y religioso.
- Deportivo.
- Sanitario.
- Hostelero y ocio.
- Docente.

Artículo 69. Simultaneidad de usos. Cuando una actividad comprende varios de los usos señalados en el artículo anterior, y siempre que fueren compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinan en la Ordenanza específica de la zona.

Artículo 70. Ámbito de aplicación. Las normas que se fijan en los artículos siguientes son de aplicación a las obras de nueva planta, de ampliación y reforma.

Artículo 71. Obras en edificios existentes. Solo se permiten obras de reforma y ampliación en las fincas o locales determinados, cuando estén dedicados o se destinen a “Usos permitidos” por la Ordenanza correspondiente.

VIVIENDA.

Artículo 72. Definición. Edificio o parte de un edificio destinado a proporcional alojamiento temporal, ocasional o permanente cualquiera que se al tipo de edificio con dichos usos.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>

Artículo 73. Clasificación. El uso de vivienda puede corresponder a tres tipos de edificios

- Vivienda unifamiliar aislada o adosada (V.A.): situada en parcela independiente, en edificio exento y con acceso exclusivo desde la vía pública y rodeada de espacios libres privados.
- Edificación entre medianeras de vivienda unifamiliar o colectiva (V.M.): situada en edificio contiguo a otros de vivienda o distintos uso, formando manzanas o hileras.
- Bloque aislada (B.A): edificio aislado constituyendo un conjunto de viviendas con acceso comunes.

Artículo 74. Programa mínimo. Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de cocina, comedor, un dormitorio de dos camas o dos dormitorios de una cama y cuarto de aseo.

Artículo 75. Condiciones.

- a. No se permitirán viviendas en sótano ni semisótano.
- b. Toda vivienda o apartamento ha de ser exterior y cumplirá por tanto, con las condiciones que tenga al menos un hueco de pieza habitable de ancho no inferior a tres metros, recayente a calle, plazo o espacio de uso público (jardín, parque, etc.).
- c. Se considera que el artículo 75.b. no es de aplicación en el caso de vivienda unifamiliar siempre que solamente exista una única vivienda en la parcela urbanística y/o catastral y disponga de un patio en el que se inscriba un círculo mínimo de 4 metros en el frente de fachada con cerramiento de albañilería con altura superior a 3,00 metros en toda la alineación oficial. Excepto en viviendas unifamiliares con licencia concedida con fecha anterior a la aprobación definitiva de la modificación del Plan
- d. Se considera que el artículo 75.b no es de aplicación en el caso de vivienda unifamiliares adosadas con acceso por vial o plazo interior privada siempre que reúna las condiciones de la normativa sectorial de aplicación el vial interior y tenga un ancho igual o superior a 10 metros, excepto en viviendas con licencia concedida anterior a la fecha de aprobación definitiva de la modificación del Plan.

Artículo 76. Dimensiones de los locales para nueva planta y reforma.

1. Los dormitorios tendrán como mínimo la superficie útil de 7 m² si son de una cama y de 10 m² si son de dos camas, sin incluir el armario ropero o vestidor. En el interior de la superficie útil se podrá inscribir un círculo de diámetro 2,50 m.
2. El comedor o sala de estar tendrá un mínimo de superficie útil de 16 m² y en el interior de la superficie útil se podrá inscribir un círculo de diámetro 3 m.
3. La cocina tendrá un mínimo de superficie útil de 7 m² y en el interior de la superficie útil se podrá inscribir un círculo de diámetro de 1,60 m.
4. El cuarto de baño tendrá una superficie útil mínima de 3,50 m² y el cuarto de aseo de 2 m².
5. La anchura mínima de pasillos y escaleras en el interior de viviendas será de 0,90 m, salvo en la parte correspondiente a la entrada cuyo ancho será de 1,20 m.
6. La cocina podrá formar una única pieza con el comedor y sala de estar, en cuyo caso la superficie útil mínima será de 22,00 m² y se podrá inscribir en su interior un círculo de diámetro 3 m.
7. El acceso principal a la vivienda deberá hacerse a través de un espacio de circulación o vestíbulo o directamente a la sala de estar.
8. Los cuartos de baño o aseo no podrán servir de paso obligado a otras piezas. Las puertas de acceso al cuarto de baño o aseo no podrán abrir directamente a la cocina. Se evitará que abra directamente a la zona de estancia, excepto en los estudios.

GARAJE - APARCAMIENTO (G.A.).

Artículo 77. Definición. Se denomina garaje aparcamiento a todo lugar destinado a la guarda, con carácter regular de vehículos de motor mecánico, así como a los lugares anejos de paso, espera o estancia de los mismos.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Artículo 78. Clasificación. Se establecen las siguientes categorías:

1. Anejo a viviendas independientes.
2. En planta baja, sótano o semisótano de edificios de viviendas colectivas.
3. En parcelas interiores y patios de manzana.
4. En edificios exclusivos destinados a este fin y de servicio público.
5. Talleres del automóvil.
6. Servicio público de transporte de viajeros y mercancías.

Artículo 79. Superficies. La superficie útil mínima de las plazas de garaje será de 20 m² por vehículos en garajes colectivos (incluida en ella la que corresponde a aceras, pasillos de maniobra,...) y de 14 m² en vivienda unifamiliar. En nueva planta y reformas integrales.

Artículo 80. Dimensiones mínimas y condiciones en nueva planta y reforma.

1. La dimensión mínima por plaza sin considerar accesos, etc, será de 2,50 x 4,70 m. Excepto en garajes destinados a un solo vehículo que la anchura mínima del garaje y su acceso será de 3,00 m. Estas dimensiones serán de aplicación en el caso de nueva planta o reforma.

2. En el caso de categoría 4,5 y 6 dispondrán de acceso independiente desde calle o plaza pública.

3. En el caso de categoría 4, 5 y 6 dispondrán de servicios higiénicos. Hasta 200 m² construidos una inodoro y un lavabo. Diferenciados por sexo en el caso de superficie construida superior a 200 m² construidos, a razón de un inodoro y un lavabo cada 100 m² más o fracción. Excepto que dispongan de licencia o autorización anterior a la fecha de aprobación definitiva de la modificación del Plan y no realicen reforma o modificación.

Artículo 81. Accesos.

1. Los garajes deberán tener un acceso con la anchura mínima siguiente; en calles con anchura inferior a 15 metros, cuatro metros. En calles con anchura superior a 15 metros, tres metros.

2. En los garajes con capacidad superior a 100 vehículos, el acceso, en cualquier caso, deberá tener una anchura no inferior a 5 metros, o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con las anchuras mínimas indicadas en el párrafo anterior.

3. Las zonas de uso Aparcamiento dispondrán de un espacio de acceso y espera en su incorporación al exterior, con una profundidad adecuada a la longitud del tipo de vehículo y de 4,5 m como mínimo y una pendiente del 5% como máximo, en el que estará prohibido su estacionamiento.

4. En todo caso en su categoría 2^a y 4^a se dispondrá de un acceso para peatones independientemente de la rampa de vehículos.

5. El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble en cuyo caso deberá disponerse de vestíbulo de aislamiento intermedio, con puertas blindadas de cierre automático, excepto cuando se trate de garajes en viviendas unifamiliares.

6. Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema, se instalará uno por cada 20 plazas o fracción el espacio de espera horizontal tendrá un fondo y ancho mínimos de 6 metros.

Artículo 82. Construcción.

1. Todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación destinada a garaje o aparcamiento habrán de ser resistentes al fuego según la normativa contra incendios vigente de aplicación.

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 municipal.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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

Artículo 83. Ventilación e iluminación.

1. La ventilación natural o forzada, estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores y gases. Se hará por medio de patios de chimeneas previsto para su ventilación exclusiva, y a estos patios o chimeneas no abrirán más huecos que los del garaje.

2. Las chimeneas sobrepasarán un metro de altura de la cubierta.

3. En los garajes situados en patio de manzana o espacios interiores se permitirán huecos de ventilación directa, siempre que estén separados, como mínimo 15 metros de las alineaciones interiores de los edificios destinados a vivienda.

4. La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas; las instalaciones de energía eléctrica responderán a las características exigidas por el Reglamento de instalaciones eléctrica vigente.

Artículo 84. Protecciones contra el fuego. En lo referente a protección contra incendios se cumplirá la normativa sectorial vigente y lo exigido en los informes técnicos del Ayuntamiento.

Artículo 85. Planos. En los planos que debe figurar entre los de proyecto, deberán estar dibujadas y numeradas todas las plazas de estacionamiento o situación de los vehículos, así como los pasillos y rampas de acceso, indicándose el sentido de circulación cuando fuere necesario. También se señalará la situación de las chimeneas y patios de ventilación.

Artículo 85.bis El número de plazas de aparcamiento según los diferentes usos.

1. Todos los edificios de nueva construcción, edificaciones en las que se realicen reformas integrales y en los que soliciten cambio de uso dispondrán, dentro de su parcela, de espacio para aparcamiento de vehículos con la dotación que se señala en este artículo, en función del uso a que se destine y de las características del mismo.

1.1. USO RESIDENCIAL.

- Una plaza por vivienda.

1.2. USO COMERCIAL.

• Las medianas y grandes superficies tendrán la dotación marcada en su normativa específica, artículo 88 de estas normas.

- En solares de menos de 300 m² no se considera obligatorio.

• En el resto de casos, no incluidos en el artículo 88, de más de 300 m² de solar, una plaza por cada 50 m² sin incluir la zona de garaje-aparcamiento y almacenamiento.

1.3. OFICINAS.

- En solares de menos de 300 m² no se considera obligatorio.

• En el resto de los casos, es decir a partir de 300 m² de solar una plaza por cada 100 m².

1.4. HOTELERO.

- En general una plaza por cada 4 habitaciones.

• En pequeñas pensiones, hostales (hasta 5 habitaciones) en edificio independiente, una plaza como mínimo.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

1.5. B. HOSTELERO.

- En solares de menos de 300 m² y con aforo inferior a 150 personas no se considera obligatorio
- En el resto de los casos, es decir a partir de 300 m² de solar una plaza por cada 25 personas de aforo.

C. DOCENTE DE TITULARIDAD PRIVADA.

- En solares de menos de 300 m² no se considera obligatorio.
- En el resto de los casos, es decir a partir de 300 m² de solar una plaza por cada 100 m².

1.6. SOCIO-CULTURAL, RELIGIOSO Y DEPORTIVO DE TITULARIDAD PRIVADA.

- En solares de menos de 300 m² no se considera obligatorio.
- En el resto de los casos las que razonadamente se justifiquen en el proyecto y en los informes de los servicios técnicos municipales, en base a los requerimientos funcionales de la actividad y a la problemática de tráfico y espacios de aparcamientos públicos en la zona de ubicación. Como mínimo será exigible la dotación de una plaza por cada 4 trabajadores.

1.7. SANITARIO DE TITULARIDAD PRIVADA.

- En solares de menos de 300 m² no se considera obligatorio.
- En el resto de los casos las que razonadamente se justifiquen en el proyecto y en los informes de los servicios técnicos municipales, en base a los requerimientos funcionales de la actividad y a la problemática de tráfico y espacios de aparcamientos públicos en la zona de ubicación. Como mínimo será exigible la dotación de una plaza por cada 4 trabajadores.

1.8. TALLERES.

- En solares de menos de 300 m² no se considera obligatorio.
- El resto de casos una plaza por cada 200 m².

1.9. INDUSTRIA.

- Una plaza por cada 200 m².

1.10. EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES DE TITULARIDAD PÚBLICA.

En todos los casos que razonadamente se justifiquen en el proyecto y en los informes de los servicios técnicos municipales, en base a los requerimientos funcionales de la actividad y a la problemática de tráfico y espacios de aparcamientos públicos de la zona de ubicación.

2. Cuando un edificio se proyecte para albergar varios usos distintos, la dotación total de aparcamiento será la suma de la que le corresponderá para cada uno de ellos, exceptuando los comerciales y actividades compatibles en general en planta baja de edificios de uso residencial cuyo solar no supere los 300 m² de superficie.

3. EXENCIONES.

Se podrá eximir de la obligación de dotación total de plazas de aparcamiento mencionadas en los puntos anteriores en los siguientes casos, que deberán quedar justificados en la memoria del proyecto técnico.

3.0. Imposibilidad justificada en informe técnico basada en la forma o geométrica del solar o longitud de fachada, que impidan la ejecución de las rampas de acceso y zonas de rodadura con sus pendientes y radios de giro y en general la normal funcionalidad y uso del aparcamiento o esta exigiese del empleo de medios mecánicos-plataformas elevadores.

3.1. Cuando en un edificio cuyo uso principal previsto es el de vivienda, se destine una de sus plantas completa para garaje y en esta superficie se consiguiese el número de plazas que supongan el 30% de las que deberían ser su dotación necesaria según los puntos anteriores de este artículo, no se considera obligatorio destinar otra planta o parte de ella para garaje, excepto en aquellos en los que

esté previos implantar el uso de comercial gran almacén o similar en los que sea evidente que el funcionamiento de la actividad implica la utilización masiva del automóvil por parte de los clientes.

3.2. En edificios en régimen de comunidad ubicados en la zona 1, cuyo uso principal sea el de vivienda y el solar tenga una superficie menor o igual a 300 m², no se considera obligatoria la dotación de plazas de garaje en la planta baja siempre que el destino de ésta sea el de local.

3.3. En viviendas unifamiliares con menos de 9 m de fachada, cuando exista conflicto por la geometría para conseguir local comercial y garaje, se considera preferente la consecución del local.

3.4. Cuando en el solar en el que se proyecta un edificio exista una cueva o una chimenea alcohólica en condiciones de poderla conservar, la cantidad de plazas de garaje que se puedan perder en la distribución por el hecho de salvarlas de su destrucción o demolición será descontada de la dotación exigible al edificio, calculada según los puntos anteriores de este artículo. En cualquier caso, en el solar en el que exista una cueva y se pretenda proyectar plantas sótano, se deberá formular consulta previa al Ayuntamiento con la finalidad de estudiar las soluciones para su conservación.

3.5. En calles y áreas peatonales (Zona Plaza de España y calles D^a Crisanta, D. Evaristo, Donantes de Sangre, Galileo, Pasadizo de Toledo, Paseo Ramón Ugena y Parque Urbano Martínez y aquellas otras que adquiriesen dicha condición en un futuro).

3.6. Cuando puedan resultar afectados entornos, edificios, árboles, elementos urbanos en general, que tengan catalogación de bien de interés histórico-artístico, tradicional o protección de carácter medio ambiental de conformidad con la normativa sectorial aplicable, o a propuesta de los servicios municipales competentes en concordancia con lo previsto en el artículo 1058 de éstas normas urbanísticas.

4. JUSTIFICACIÓN DE TODAS ESTAS EXENCIONES.

Las justificaciones de todas estas exenciones se efectuará por el solicitante, presentando toda la documentación gráfica necesaria, y será informada por los servicios municipales competentes, exponiendo las conclusiones que se estimen oportunas una vez consideradas y ponderadas las circunstancias mencionadas anteriormente que originan la solicitud.

5. PROHIBICIONES.

5.1. Se podrá denegar solicitud de implantación de garaje y sus accesos en los supuestos contemplados en el apartado 6^o, cuando se acredite en los informes municipales la incompatibilidad con los intereses públicos prevalentes (protección del patrimonio público, del uso común y general de dominio público, de la funcionalidad del tráfico o de protección de las infraestructuras viarias).

5.2. Se podrá denegar la solicitud de emplazamiento de múltiples puertas de garaje a vía pública en el mismo edificio, por implicar la supresión de plazas de aparcamiento públicas debido a la exigencia de los correspondientes vados permanentes, y la aparición de condiciones estéticas en el diseño de las fachadas no deseables en zonas residenciales. Salvo caso que por aplicación de normas de obligado cumplimiento se considerase necesario el emplazamiento de más de una puerta.

COMERCIOS Y ALMACENES.

Artículo 86. Definición. Corresponde a locales de servicio al público, destinados a la compra-venta o permuta de mercancías.

Artículo 86.bis. Definición del uso: medias y grandes superficies comerciales.

Instalaciones cuya actividad principal es el suministro directo al público de mercancías mediante la venta al por menor en locales con una superficie construida igual o superior a 500 m², exceptuando la zona de aparcamiento, con independencia del tipo de edificio o planta en la que se pretenda ubicar.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Artículo 87. Clasificación. Se considera en las siguientes situaciones:

- S.1. En edificios de viviendas ocupando sólo planta baja con posibilidad de almacén en sótano.
- S.2. En edificios de viviendas, ocupando más plantas que la baja y en todo caso nunca por encima de plantas de vivienda.
- S.3. En naves o edificios independientes.
- S.4. Medias y grandes superficies comerciales.

Artículo 88. Condiciones generales de los locales comerciales y almacenes, para nuevos locales o donde se realicen reformas, modificación o cambios de uso.

1. Dispondrá de acceso independiente desde calle o plaza pública, excepto locales existentes en edificios de viviendas con acceso por zona común o licencia concedidas con fecha anterior a la aprobación definitiva de la modificación del Plan.

2. Los comercios en planta primera no podrán ser independientes de los de planta baja.

3. Las escaleras en los locales comerciales tendrán un ancho mínimo de 1,20 metros.

4. Todo local comercial dispondrá de servicios de servicio higiénico, hasta 100 m2 de superficie construida total, un inodoro y un lavabo. Por cada 100 m2 más o fracción se aumentará un inodoro y un lavabo. A partir de los 100 m2 de área de ventas, se instalarán diferenciados por sexos.

5. Los locales comerciales podrán estar iluminados natural o artificialmente.

6. Dispondrán de los aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, señale el Servicio Municipal contra Incendios.

7. Condiciones de instalación de medias y grandes superficies comerciales. Deberán cumplir la normativa vigente de ámbito nacional, regional, comunitaria y además:

- La superficie mínima de dotación de aparcamiento deberá ser una plaza por cada 25 m2 de superficie construida total sin incluir la zona de garaje-aparcamiento, almacenamiento o similar dentro de la parcela.

- Deberá disponer acceso y salida independientes diferenciados y en el caso de disponer la parcela de fachada a dos calles diferentes, no coincidirán el acceso y la salida a la misma calle.

- Deberá prever zonas de maniobra de vehículos de carga y descarga en el interior de la parcela, mediante dársenas con medidas suficientes, de forma que estas operaciones se realicen sin afectar al normal acceso de vehículos.

- Deberá disponer de sistema propio de evacuación de residuos de todo tipo, cumpliendo la normativa de medio ambiente.

- No deberán plantear impacto negativo en las condiciones de tipo estético de la zona. Para lo que deberá disponer de cerramiento en todo el perímetro de la fachada.

- Dispondrán de servicios higiénicos diferenciados por sexos, a razón de un inodoro y un lavabo cada 100 m2 más o fracción de superficie de ventas excluyendo la zona de almacén y aparcamiento. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de locales, deberá instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

- Dispondrán de vestuarios y servicios higiénicos para los trabajadores en relación con la previsión de trabajadores y las zonas de uso privado y almacén existente.

- Estas condiciones serán de aplicación, excepto en locales con licencia o autorización concedida anterior a la aprobación definitiva de la modificación del Plan que no sean objeto de reforma, mejora o modificación.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

USO OFICINAS.

Artículo 89. Definición. Comprenden los edificios y locales de servicio al público, tanto oficiales como en los que predominen actividades administrativas y burocráticas de empresas privadas y los destinados a oficinas y despachos particulares de cualquier clase.

Artículo 90. Clasificación. Se establecen las siguientes categorías.

C.1. Edificios, locales y oficinas con superficie superior a 500 metros cuadrados.

C.2. Id. Entre 100 y 500 metros cuadrados.

C.3. Inferiores a 100 metros cuadrados.

Artículo 91. Condiciones de los locales. Cumplirán las que se establezcan en la normativa de aplicación y además:

1. Dispondrán de acceso independiente desde calle o plaza pública, excepto locales existentes en edificios de viviendas con acceso por zona común o licencia concedidas con fecha anterior a la aprobación definitiva de la modificación del Plan. En ningún caso se podrá acceder a ellos a través de viviendas o locales comerciales.

2. Dispondrán de servicios higiénicos, hasta 100 m² un inodoro y un lavabo. A partir de los 100 m², se instalarán diferenciados por sexos, por cada 100 m² más o fracción se aumentará un inodoro y un lavabo. Excepto en locales con licencia o autorización concedida anterior a la aprobación de la modificación del Plan que no sean objeto de reforma o modificación.

3. No se permitirán oficinas en sótanos ni semisótanos ni bajocubiertas.

USO DE INDUSTRIA Y ARTESANÍA.

Artículo 92. Definición. Corresponde los establecimientos destinados al conjunto de operaciones necesarias para la obtención y/o transformación de productos, así como el embalaje, envasado, reutilización, recuperación, eliminación y almacenamiento de materias primas, productos o materiales.

Artículo 93. Clasificación, se consideran las siguientes categorías:

C.1. Industria sin molestia para vivienda. Comprende aquellas actividades que puedan situarse en los edificios destinados a usos residenciales o inmediatos a ellos, que incluye talleres artesanales, almacenes particulares o de riesgo bajo.

C.2. Industria compatible con la vivienda, con superficie hasta 500 m² producción de ruidos inferior a 50 decibelios medidos en el interior de las viviendas contiguas.

C.3. Industria molesta, comprende la mediana y gran industria en general, con superficie superior a 500 m².

C.4. Estaciones de carburantes, gasolineras, electrolinerías y similares.

C.5. Industria Agropecuaria. Por lo que respecta a las actividades de granjas, vaquerías, establos, cuadras y corrales de ganados, aves y otros animales.

Categoría Especial. Se incluyen dentro de esta categoría las industrias existentes en la actualidad fuera de los polígonos industriales delimitados por el Plan, y aquellas que pudieran establecerse en sus lugares sujetos a las siguientes condiciones:

- Se mantendrán los volúmenes existentes, no sobrepasándose las condiciones generales de la zona en la que estén situadas.

- Dispondrán de accesos tales que los vehículos puedan maniobrar fácilmente en entradas y salidas sin molestias para los usuarios de la vía pública, debiendo dar estos accesos a vías con un ancho mínimo de calzada de 7 m.

- Todas las obras de reforma, ampliación o modernización de locales e instalaciones serán admisibles siempre que tiendan a una disminución de molestias y a una mejora en la calidad del medio ambiente.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>

Artículo 94. Condiciones. Cumplirán las que se fijan en la normativa vigente de aplicación y las siguientes:

1. Dispondrán de servicios higiénicos diferenciados por sexos, hasta 200 m² construidos un inodoro y un lavabo para cada uno. Por cada 100 m² más o fracción se aumentará un inodoro y un lavabo. Excepto industria con licencia o autorización concedida anterior a la aprobación de la modificación del Plan que no sean objeto de reforma o modificación.

2. Dispondrán de vestuarios con duchas, diferenciado por sexo, hasta 200 m² construido una ducha. Por cada 100 m² más o fracción se aumentará un inodoro y un lavabo. Excepto industria con licencia o autorización concedida anterior a la aprobación de la modificación del Plan que no sean objeto de reforma o modificación.

3. Las aguas residuales para su vertido a la red pública de alcantarillado, deberán cumplir las condiciones que estimen los servicios técnicos municipales

4. Si los residuos que produzca cualquier industria por sus características, no pueden ser recogidos por el Servicio de Limpiezas domiciliario, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.

5. La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, productos de combustiones o actividades, se realizará a través de adecuada chimenea cuya desembocadura sobrepasará 1 metro la altura del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros. Y en todo caso se ajustará a la Ordenanza de medio ambiente.

6. La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de locales, se realizará de forma que cuando el volumen del aire evacuado sea inferior a 0,2 m³/s, el punto de salida de aire distará, como mínimo, 2 m de cualquier hueco de ventana situada en plano vertical, pero si este volumen está comprendido entre 0,2 y 1 m³/s, distará, como mínimo 3 m de cualquier ventanas en el plano vertical de 2 m de las situadas en fachada, la altura mínima sobre la acera será de 2 m estarán provistos de una rejilla de 45° de inclinación que oriente el aire hacia arriba en el caso de que su distancia a la acera sea inferior a 4 m. Para volúmenes de aire superiores a 1 m³/s, la evacuación tendrá que ser a través de chimenea cuya altura supere 1 m la del edificio más alto, propio o colindante en un radio de 10 m. Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz que impida que se produzca goteo al exterior. La evacuación de gases en el punto de salida al exterior tendrá una concentración de CO inferior a 50 partes por millón. En ningún caso podrá sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores ni constituir un elemento discordante en la composición. Y en todo caso se ajustará a la Ordenanza de Medio Ambiente.

USO HOTELERO.

Artículo 95. Definición. Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal. Se considerarán incluidas en este uso las Residencias y sus actividades complementarias.

Artículo 96. Clasificación. Se clasifican en las siguientes categorías.

C.1. Hotel con más de 1.000 m² de superficie total en la suma de todas sus plantas o 60 habitaciones.

C.2. Hotel de 30 a 60 habitaciones.

C.3. Pequeño hotel o pensión.

Artículo 97. Condiciones de los locales. Cumplirán las condiciones que exija la normativa vigente de aplicación y las siguientes:

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

1. Dispondrán de acceso independiente desde vía, calle o plaza pública. Nunca se podrá acceder a través de vivienda o locales comerciales.

2. Los dormitorios tendrán como mínimo la superficie útil de 7 m² si son de una cama y de 10 m² si son de dos camas, sin incluir el armario ropero o vestidor. En el interior de la superficie útil se podrá inscribir un círculo de diámetro 2,50 m.

3. Los cuartos de baño o aseo no podrán servir de paso obligado a otras piezas. Las puertas de acceso al cuarto de baño o aseo no podrán abrir directamente a la cocina. Se evitará que abra directamente a la zona de estancia, excepto en los estudios

4. No podrán existir dormitorios ni salas de estar en semisótano ni sótanos ni bajocubierta.

5. Dispondrán de servicios higiénicos en zonas comunes.

USO SOCIOCULTURAL Y RELIGIOSO.

Artículo 98. Definición. Comprende a locales destinados a reunión con fines culturales, religiosos o relación.

Artículo 99. Clasificación. Se consideran para ambos cinco categorías en función de las características de aforo.

C.1. Con capacidad para más de 1.000 personas.

C.2. Con capacidad entre 251 y 1.000 personas.

C.3. Con capacidad entre 100 y 250 personas.

C.4. Con capacidad menor de 100 personas.

C.5. Locales al aire libre.

Artículo 100. Condiciones de los locales. Cumplirán las condiciones señaladas en la normativa vigente y las siguientes:

1. Dispondrán de acceso independiente desde calle o plaza pública, excepto locales existentes en edificios de vivienda con acceso por zona común o licencia concedidas con fecha anterior a la aprobación definitiva de la modificación del Plan.

2. Dispondrán de servicios higiénicos, hasta 100 m² construidos, un inodoro y un lavabo. Por cada 100 m² más o fracción se aumentará un inodoro y un lavabo. A partir de los 100 m² se instalarán diferenciados por sexos. Excepto en locales con licencia o autorización concedida anterior a la aprobación definitiva de la modificación del Plan que no sean objeto de reforma o modificación. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de locales, deberá instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

USO DEPORTIVO.

Artículo 101. Definición. Comprende lo edificios y lugares destinados a la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deporte.

Artículo 102. Clasificación. Se establecen las siguientes categorías:

C.1. Deportes en general con más de 2.000 espectadores

C.2. Deportes hasta 2.000 espectadores

C.3. Salas de deportes cubiertas con o sin espectadores

C.4. Deportes sin espectadores

Artículo 103. Condiciones. Cumplirán las condiciones señaladas en la normativa vigente y las siguientes:

1. Dispondrán de acceso independiente desde calle o plaza pública, excepto locales existentes con licencia concedida con fecha anterior a la aprobación definitiva de la modificación del Plan.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

2. Dispondrán de servicios higiénicos diferenciados por sexos a razón de 1 inodoro cada 50 personas de aforo de espectadores y un lavabo cada 100 personas de aforo de espectadores

3. Dispondrán de vestuarios diferenciados por sexo, a razón de 1 inodoro y una ducha cada 10 personas de aforo de usuarios no espectadores y un lavabo cada 20 personas de aforo de usuarios no espectadores.

4. Excepto en locales con licencia o autorización concedida anterior a la aprobación de la modificación del Plan que no sean objeto de reforma o modificación. En cualquier caso, estos servicios y vestuarios no podrán comunicar directamente con el resto de locales, deberá instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

USO SANITARIO.

Artículo 104. Definición. Corresponde a los edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos

Artículo 105. Clasificación. Se establecen las siguientes categorías:

- C.1. Establecimientos para enfermedades infecciosas en edificios independientes
- C.2. Hospitales o sanatorios para enfermedades no infecciosas, con capacidad superior a 50 camas.
- C.3. Hospitales o sanatorios para enfermedades no infecciosas, con capacidad inferior a 50 camas.
- C.4. Sanatorios y clínicas sin hospitalización de enfermos y consultorios particulares.

Artículo 106. Condiciones. Cumplirán las condiciones señaladas en las normas vigentes y las siguientes:

1. Dispondrán de acceso independiente desde calle o plaza pública, excepto locales en edificios de vivienda con acceso por zona común o licencia concedidas con fecha anterior a la aprobación definitiva de la modificación del Plan.

2. Dispondrán de servicios higiénicos, hasta 100 m² un inodoro y un lavabo. Por cada 100 m² más o fracción se aumentará un inodoro y un lavabo. A partir de los 100 m² se instalarán diferenciados por sexos. Excepto en locales con licencia o autorización concedida anterior a la aprobación definitiva de la modificación del Plan que no sean objeto de reforma o modificación. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de locales, deberá instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

USO HOSTELERO Y OCIO.

Artículo 107. A. HOSTELERO Y OCIO.

1. Definición. Comprende a los locales destinados al sector de la hostelería y las actividades vinculadas al ocio y el esparcimiento en general como salas de espectáculos, salones de juego, discotecas y análogos

2. Clasificación.

C.1. Establecimientos de hostelería y restauración (tabernas, cafeterías, chocolaterías, heladerías, autoservicios de restauración, restaurantes, salones de banquetes, locales para eventos o similares).

C.2. Establecimientos públicos de actividades recreativas (establecimientos y locales de juego, establecimientos recreativos, establecimientos de atracciones recreativas).

C.3. Establecimientos de ocio y diversión (bares con ambientación musical, pub y similares) y establecimientos de baile (discotecas, salas de fiestas, cafés-teatro) capacidad igual o inferior a 100 personas.

C.4. Establecimientos de ocio y diversión (bares con ambientación musical, pub y similares) y establecimientos de baile (discotecas, salas de fiestas, cafés-teatro) capacidad superior a 100 personas.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

3. Condiciones.

▪ El acceso al local será desde calle o plaza pública independiente, no se podrá acceder desde vivienda o local comercial.

▪ Dispondrán de servicios sanitarios hasta 50 m² un inodoro y un lavabo; por cada 100 m² más o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo. A partir de los 50 m² se instalarán diferenciados por sexos. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de locales, deberá instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

▪ En el caso que dispongan de plazas de aparcamiento, deberán disponer de acceso y salida independientes diferenciadas; y si la parcela dispone de fachada a dos calles diferentes, no coincidirán el acceso y la salida a la misma calle.

▪ No deberán plantear impacto negativo en las condiciones de tipo estético de la zona, para lo que se deberá cerrar la totalidad del perímetro.

USO DOCENTE.

Artículo 107. B. DOCENTE:

1. Definición. local, establecimiento o zona destinada a docencia en cualquiera de sus niveles: escuelas infantiles, centros de enseñanza privados, academias, ludotecas, clases particulares y similares.

2. Clasificación.

C.1. Clases particulares, academias, ludotecas y escuelas infantiles de aforo inferior a 100 personas.

C.2. Centros de Enseñanza y escuelas infantiles privados de aforo superior a 100 personas.

3. Condiciones.

▪ El acceso será desde calle o plaza pública, no se podrá acceder desde vivienda o local comercial.

▪ Dispondrán de servicios sanitarios y cumplirán las normas sectoriales de aplicación.

CAPÍTULO IV.5. CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS.

Artículo 108. Generalidades.

1. Con independencia de las que se señalen en las Ordenanzas particulares de cada zona, la estética y composición de los edificios se ajustará con carácter general a las siguientes condiciones:

1.1. Tanto en los materiales como el acabado y su colocación para la formación de fachadas y medianerías, serán los empleados tradicionalmente.

1.2. La tramitación de cualquier licencia comprende necesariamente la comprobación, por el Servicios 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 zonas de influencia, en cuyo caso deberá ser objeto de atención especial por dicha Dependencia, que informará sobre las condiciones de cualquier clase que deben imponerse e incluso su prohibición. Estas condiciones podrán referirse tanto al uso y dimensiones 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.

1.3. Se exigirá que todos aquellos cuerpos contruidos sobre cubierta, tales como los castilletes de escalera, torres de refrigeración, depósitos de agua, chimeneas, etc., queden integrados en la composición del edificio o queden ocultos de tal manera que no puedan ser visibles desde el exterior.

1.4. No se permitirán medianerías al descubierta, debiendo ser tratadas con los mismos materiales de fachada.

1.5. La Corporación Municipal exigirán que todas las nuevas construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestas en uso, al mismo tiempo que podrá acordar la aplicación de la regulaciones

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

anteriores a cualquier edificación ya existente que, en forma notoria y permanente esté en contraposición con estas Normas, de acuerdo con el artículo 182 de la Ley del Suelo.

1.6. Estas condiciones generales tiene carácter acumulativo con las que se señalan en otros apartados e estas Normas.

2. En los solares existentes en suelo urbano consolidado en los polígonos o sectores que esté ejecutado 1/3 de la superficie disponible, deberán disponer de cerramiento ciego de albañilería o similar de altura mínima de 3,00 m con acabado exterior pintado en tonos claros o similar y terminación con albardilla, en su alineación oficial (fachada a vía pública, plaza o zona verde). No serán admisibles cerramientos de chapa, metálicos o similares.

3. En solares existentes situados en suelo urbano consolidado en polígonos o sectores que no esté ejecutado 1/3 de la superficie disponible el cerramiento en fachada podrá ejecutarse mediante malla de simple torsión sobre murete de albañilería de 0,50 m hasta una altura total de 3,00 m. no serán admisibles cerramientos de chapa, metálicos o similares.

CAPÍTULO V.- NORMAS PARTICULARES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

CAPÍTULO V.1. NORMAS EN SUELO URBANO.

Artículo 109. Objetivo. Estas normas regulan las condiciones mínimas a cumplir para el desarrollo urbanístico de esta clase de suelo y las condiciones impuestas a la edificación sobre el mismo.

Artículo 110. Definición. Constituyen el Suelo Urbano:

a. Lo terrenos a los que este Plan General Municipal incluye en esta clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en dos terceras partes de su superficie.

b. Los que, en ejecución del Plan, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

Artículo 111. Intervención en el uso de las facultades dominicales. Los terrenos situados en Suelo Urbano, podrán edificarse únicamente cuando reúnan las siguientes condiciones:

a. Estar comprendidos dentro de superficies edificables. Es decir, no formar parte de vías o espacios públicos, zonas verdes, zonas de protección o cualquier otra que el Plan general Municipal determine como no edificable; debiendo estar, además sujetas a una ordenanza de edificación y tener sus alienaciones y rasantes definidas y linderos establecidos.

b. Estar calificado como solar, para lo cual la vía de acceso a la parcela deberá tener realizada la explanación del terreno y disponer de los servicios de abastecimiento de agua, desagües y energía eléctrica. En caso de no cumplir estas condiciones será necesario garantizar debidamente la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación hasta enlazar con las redes generales.

c. Reunir las condiciones exigidas para la parcela mínima y cualquier otra que señale el Plan general Municipal para la zona en que está situado.

Los terrenos que según este Plan General Municipal sean destinados a viales, parques, jardines públicos y centros de Educación General Básica, serán cedidos gratuitamente la Municipio, debiendo repartirse equitativamente las cargas mediante la correspondiente parcelación.

Artículo 112. Planeamiento. Los polígonos incluidos en esta clase de Suelo, se dividen en cuanto a planeamiento en tres grupos:

1º Grupo. Polígonos ocupados en su mayor parte por edificación consolidada. Estos polígonos que están señalados en el plano correspondiente, podrán desarrollarse directamente a partir del presente, Plan General Municipal, mediante la aplicación de las Ordenanzas para el Suelo Urbano presentes en todas las parcelas que cumplan con las condiciones señaladas en la Norma anterior.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

2º Grupo. Polígonos de nuevo desarrollo. En estos polígonos será necesario al redacción, aprobación y ejecución de los Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización y Reparcelación, para que cumplan las condiciones de poder edificarse mediante la aplicación de las Ordenanzas

3º Grupo. Polígonos de reforma interior, que estarán sujetos a las condiciones que fije el correspondiente Plan Especial, que serán gestionados por acuerdo de la Corporación y según lo dispuesto en la normativa vigente.

Artículo 113. Urbanización. Los Proyectos de Urbanización se registrarán por las regulaciones generales contenidas en las Normas de Urbanización de este Plan General (artículos once y doce) teniendo igualmente en cuenta las exigencias que figuran en las Ordenanzas para el suelo urbano incluidas al final de este documento.

Artículo 114. Edificación. Los Proyectos de edificación en Suelo Urbano, sobre solares que reúnan las condiciones de edificabilidad, y no estén afectados por un Plan Parcial aprobado, se adaptarán a lo establecido en las Ordenanzas del Suelo Urbano, de este Plan General, de acuerdo con la zona que le corresponda.

Los proyectos de edificación en Suelo Urbano, sobre solares resultantes de un Plan Parcial aprobado, se sujetarán a las condiciones de edificación y Ordenanzas establecidas en su propio Plan. En los Polígonos de Reforma Interior, la edificación e ajustará a las condiciones que se señalen en sus respectivos Planes.

CAPÍTULO V.2. NORMAS EN SUELO URBANIZABLE.

Artículo 115. Objetivo. Estas Normas regulan las condiciones mínimas a cumplir para la urbanización con fines de edificación, de los terrenos en esta clase de suelo

Artículo 116. Definición. Constituyen el Suelo Urbanizable, los terrenos que en éste Plan General Municipal se declaran aptos, en principio, para ser urbanizados.

Se establecen dos categorías de Suelo Urbanizable, Suelo No Programado, integrado por aquellos terrenos que, eventualmente, puedan ser objeto de urbanización mediante la aprobación de Programas de Actuación Urbanística, y Suelo Urbanizable Programado constituido por aquellos terrenos cuyo planeamiento parcial deba ser aprobado en plazo previsto en el programa del Plan.

Artículo 117. Intervención en el uso de las facultades dominicales.

A éstos efectos regirá lo dispuesto en el artículo 85 de la Ley del Suelo.

Para llevar a cabo cualquier actuación urbanística en el suelo urbanizable no programado con fines de edificación definitiva (reparación, construcción, urbanización, etc.) será imprescindible la redacción y aprobación del correspondiente Programa de Actuación Urbanística de acuerdo con lo dispuesto en la vigente normativa de aplicación.

La adquisición del derecho a urbanizar en el Suelo Urbanizable Programado requiere la aprobación del correspondiente Plan Parcial.

Artículo 118. Planeamiento. En el Suelo Urbanizable No Programado será precisa la redacción del Programa de Actuación Urbanística que fijará las determinaciones generales y programa que deberán ser posteriormente desarrolladas a nivel de Planes Parciales. Estos se ajustarán además a las exigencias mínimas contenidas en las Normas Generales de Planeamiento (artículos 6, 7, 8 y 9) de éste Plan General. La superficie mínima para la redacción de P.A.U. (Programa de Actuación Urbanizadora) será de 5 Has.

La redacción de los Planes Parciales para el desarrollo del suelo Urbanizable Programado se deberá ajustar así mismo, a las exigencias mínimas contenidas en las normas mencionada en el párrafo anterior.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Artículo 119. Urbanización. La urbanización en Suelo Urbanizable y suelo rústico se ajustara a la normativa urbanística vigente de aplicación.

Artículo 120. Edificación.

1. La Edificación en Suelo Urbanizable No Programado se ajustará a lo dispuesto por las Ordenanzas de los Planes Parciales respectivos que se deberán adaptar a las que figuran para la Zona 5. Ciudad Jardín, en el Capítulo VI de estas Normas

2. En tanto no se aprueben estos Planes se estará a lo dispuesto para el suelo no urbanizable

3. En el suelo Urbanizable Programado la edificación se ajustará a lo dispuesto por las Ordenanzas de los Planes Parciales correspondientes.

CAPÍTULO V.3. NORMAS EN SUELO RÚSTICO.

Artículo 121. Objetivo. Estas Normas establece las condiciones que han de cumplirse para el aprovechamiento de esta clase de suelo confines de edificación.

Artículo 122. Definición. Quedan clasificados como suelo rústico los que el Plan no incluya en alguno de los tipos de suelo urbano o de suelo urbanizable.

a. Tener la condición de bienes de dominio público natural.

b. Ser mercedores de algún régimen urbanístico de protección o, cuando menos garante de mantenimiento de sus características por razón de los valores e interese en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.

c. Ser procedente su preservación del proceso urbanizador por tener valor agrícola, forestal, ganadero o por contar con riquezas naturales.

d. Ser mercedores de protección genérica por sus características topológicas y ambientales y no ser necesaria su incorporación inmediata al proceso urbanizador en función del modelo de desarrollo, secuencia lógica y orden de prioridades establecido por el planeamiento urbanístico.

Artículo 123. Intervención en el uso de las facultades dominicales. En cuanto a las actuaciones en esta clase de suelo, se estará a lo dispuesto en la normativa urbanística de Castilla-La Mancha vigente de aplicación.

CONDICIONES DE USO EN SUELO RÚSTICO.

Artículo 123I. Usos permitidos: En los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán realizarse los siguientes actos:

1. Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos que cumplan los mínimos establecidos en la ordenación territorial y urbanística y, en su caso, la legislación agraria de aplicación.

2. Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.

3. Los vallados y cerramientos de parcelas.

4. La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, siempre que no exijan la redacción de proyecto conforme a la normativa de ordenación de la edificación.

5. Las edificaciones adscritas al sector primario, tales como almacenes, granjas y en general instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca.

6. La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista riesgo de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

7. Previa obtención de la preceptiva calificación urbanística los siguientes:

a. Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local siempre que precisen localizarse en el suelo rústico.

b. Actividades extractivas y mineras, equipamientos colectivos, actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios, que precisen emplazarse en el suelo rústico, con las condiciones que reglamentariamente se determinen.

c. Los proyectos consistentes en la realización de perforaciones para la exploración, investigación o explotación de hidrocarburos, almacenamiento de CO₂, almacenamiento de gas y geotermia de media y alta entalpía, que requieran la utilización de técnicas de fracturación hidráulica.

d. La ampliación o modificación de las calificaciones existentes vigentes.

8. En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse los actos enumerados anteriormente en el presente artículo siempre y cuando no se encuentren prohibidos por la legislación sectorial y cuenten con los informes o autorizaciones previstos en la normativa que resulte aplicable.

Artículo 123II. Usos prohibidos: Los no contemplados en el artículo anterior y las nuevas implantaciones de actividades industriales, productivas y terciarias cuyas características intrínsecas y funcionales del desarrollo de su actividad permitan su implantación en suelo urbano industrial disponible y no esté justificada la necesidad de implantación en suelo rústico de reserva o suelo rústico no urbanizable de especial protección.

CONDICIONES DE VOLUMEN EN SUELO RÚSTICO.

Artículo 124. Formación de núcleo de población.

1. Existe riesgo de formación de núcleo de población desde que surge una estructura de la propiedad del suelo consistente en más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a la demanda de servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

2. Serán determinaciones subsidiarias para las construcciones y edificaciones.

- Tener carácter de aislada.
- Retranquearse como mínimo 5 m a linderos y 15 m a eje de caminos o vías de acceso.
- No tener ni más de dos plantas, ni altura a cumbrera superior a 8,5 m, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.

Artículo 124I. Parcela mínima. Será la que se detalle en la normativa urbanística vigente de Castilla-La Mancha y en ningún caso inferior a 10.000,00 m². La ocupación será la que se determine en la normativa urbanística vigente de aplicación.

Artículo 124II. Tipo de construcción.

Los tipos de construcción habrán de ser adecuados a su condición de aislada, evitando las edificaciones características de las zonas urbanas. Deberá tenerse en cuenta el impacto ambiental y paisajístico integrando las construcciones en el entorno mediante masas arbóreas, debiendo reflejarse estas plantaciones en los proyectos presentados a licencia.

Artículo 124III. Condiciones higiénicas.

Los pozos de captación de aguas deberán situarse a más de 100 m. de los ya existentes y de la edificación.

Las fosas sépticas deberán ser registrables y distarán al menos 200 m. de los pozos de agua.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

CAPÍTULO VI. ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO.**ZONA 1. CASCO PRIMITIVO.**

Artículo 125. Delimitación. Comprende el recinto consolidado con edificaciones del tipo tradicional culto.

Artículo 125I. Ordenación. La ordenación de la zona es en manzana compacta, según las alineaciones existentes.

CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS.

Artículo 126. Tipo de edificación. Entre medianeras sin alineaciones interiores.

Artículo 127. Parcela mínima: 100 m². Excepcionalmente se admitirán parcelas menores, cuando se hallen inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la fecha de la aprobación inicial de este Plan.

Artículo 128. Alineaciones. Se mantendrán las alineaciones existentes. No obstante, la Corporación tendrá potestad, a propuesta de los servicios técnicos y previos los trámites oportunos, para regularizar puntualmente el trazado viario y la alineación de fachada.

Artículo 129. Altura máxima. Tres plantas (Baja + dos) y 9,50 m. excepcionalmente se podrán edificar cuatro plantas (Baja + tres) y 12,50 m en aquellos tramos de calle que se encuentren consolidados a la fecha de aprobación del Plan, con altura superior a tres plantas al menos en ½ de su longitud de fachada; y además en los siguientes tramos de calles:

- C/ Generalísimo, desde su inicio hasta la C/ Madrid y Sata Amalia.
- Doña Crisanta Moreno, desde la C/ Belén y Plaza del Arcipreste, desde Veracruz hasta la C/ Hidalgo.
- C/ José Antonio, desde su inicio hasta la C/ Claudio Coello.
- C/ Don Víctor Peñasco, en su totalidad.
- Pº San Isidro, desde su inicio hasta la C/ Estación y Altillo.
- Manzana comprendida entre las calle Alférez Provisional, José María Serna y Pintor López Torres
- Avda. de Don Antonio Huertas, completa; excepto Barrio Del Carmen, zona verde, zona Instituto, zona equipamientos y Barrio del Pilar.

La excepcionalidad de una mayor altura para estas edificaciones está justificada por el grado de consolidación actual en altura superior a la que regulan las presentes Ordenanzas y por el carácter y ancho de las vías a que dan frente

En los solares con esquina a dos calles reguladas con distinta altura, la edificación podrá desarrollarse, en fachada, con al altura de la mayor en una longitud de 20 m dando a la calle estrecha, debiendo retranquearse a 45º a partir de este punto hasta el fondo máximo permitido.

Artículo 130. Altura mínima. No se establece.

Artículo 131. Voladizos. Se permiten balcones, terrazas, miradores acristalados y cuerpos volados cerrados. Con la limitación que la superficie total de fachada ocupada por la suma de miradores acristalados y cuerpos volados cerrados será inferior a la ½ de la superficie total de fachada en las planta por encima de la planta baja. Excepto en edificios existentes con licencia concedida anterior a la aprobación de la modificación del Plan.

Artículo 132. Fondo edificable. El fondo máximo edificable será de 20 metros. Para poder disponer de vivienda interiores, al menos dos de sus habitaciones (estar y un dormitorio) deberán abrir sus huecos a un espacio libre, dentro del propio solar, con anchura mínima de 12,00 metros y con luces rectas iguales, al menos, a la mayor de las alturas, ya sea del edificio que se pretende o del que se pueda edificar con arreglo a estas Ordenanzas en el muro frontero.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Artículo 132'. Superación del fondo edificable.

1. Podrá ser rebasado el fondo máximo de 20 m en aquellas actuaciones urbanísticas que necesiten para su desarrollo la apertura de calles interiores (privadas).

2. La edificabilidad (m²/m²) del solar, que se obtenga como consecuencia de la actuación urbanística no podrá superar la edificabilidad que se obtendría aplicando al solar la normativa restante de la ZONA 1. (Altura máxima, Fondo edificable, Ocupación en planta baja y áticos).

3. La ordenación de los volúmenes y la definición de las vías interiores necesarias para acceder a las edificaciones serán objeto de un Estudio de Detalle, redactado por la propiedad, el cual quedará sujeto a la aprobación del Ayuntamiento.

Artículo 133. Altura de pisos. La altura libre mínima de planta baja será de 2,80 m.

En caso de vivienda o garajes y en el resto de plantas la altura libre mínima será de 2,50 metros.

Artículo 134. Ocupación en Planta Baja. Exceptuando los solares que tengan fachada a dos calles, que podrán ocupar la totalidad, se podrá ocupar en P.B., además de la superficie correspondiente al fondo máximo de 20 m, el 50 % de la superficie que rebase este fondo máximo.

El destino de esta superficie excedente en planta baja será para usos permitidos con excepción de vivienda.

Artículo 135. Áticos. Se permiten áticos que deberán estar retranqueados a 45° desde el borde superior del último forjado en las fachadas respecto la alineación oficial. A una distancia de línea de fachada en caso de cerramiento vertical de 2,80 m respecto la alineación oficial. Excepto en edificios con licencia concedida anterior a la aprobación de la modificación del Plan.

CONDICIONES DE USO.

Artículo 136. Usos permitidos.

1. Vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras.
2. Garajes. Se permiten las categorías 2ª, 3ª, 4ª, 5ª y 6ª.
3. Comercial. En todas sus situaciones.
4. Oficinas. En todas sus categorías.
5. Industrial. En categorías 1ª, 4ª y especial.
6. Hotelero. En todas sus categorías.
7. Socio-cultural-religioso. Sociocultural permitido en todas sus categorías.
8. Deportivo. Permitido sólo en categoría 4ª.
9. Sanitario. Permitido en categorías 3ª y 4ª.
10. Hostelero y ocio. En todas sus categorías.
11. Docente. En todas sus categorías.

Artículo 137. Usos prohibidos. El resto.

CONDICIONES ESTÉTICAS.

Artículo 138. Protección del patrimonio inmobiliario.

Una serie de edificios valiosos, los cuales podrán ser objeto del mismo aprovechamiento volumétrico y regulación de alturas que el resto de la edificación de la zona, pero conservando los elementos compositivos del primitivo edificio: huecos, balcones, miradores, aleros, etc., en la medida que se autorice por la Corporación a propuesta de los servicios técnicos municipales.

Artículo 139. Condiciones tipológicas.

1. Los huecos de fachada tanto de ventanas como de balcones serán de proporción vertical.
2. No se permiten aquellos materiales en el acabado de fachadas, pluralidad de materiales discordantes, ni aquellos colores diferentes a los empleados tradicionalmente en la zona.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>

3. Si quedan medianeras visibles, estas se tratarán con arreglo a la textura y color de las fachadas.

4. Si quedan fachadas traseras a patios y jardines o que fueran visibles desde puntos lejanos de la topografía del lugar, estas fachadas interiores se tratarán con el mismo criterio que las principales.

ZONA 2. ENSANCHE

Artículo 140. Delimitación.

1. Comprende los recintos consolidados o sin consolidar dentro del perímetro del Suelo Urbano, con edificación tradicional popular

2. La facultad de edificación en los polígonos sin consolidar, números 15, 16 y 18, estará condicionada a la redistribución de las cargas del planeamiento según el procedimiento que se expresa en el apartado 94.a de la Memoria de este Plan General.

CONDICIONES DE VOLUMEN.

Artículo 141. Tipo de edificación. Manzana cerrada sin definición de alineaciones interiores.

Artículo 142. Parcela mínima: 100 m², excepcionalmente se admitirán parcelas menores, cuando se hallen inscritas en el Registro de la Propiedad con fecha anterior a la aprobación definitiva de la modificación del Plan, para usos autorizados diferentes del uso vivienda.

Artículo 143. Alineaciones. Se mantendrán las alineaciones existentes. No obstante, la corporación tendrá potestad, a propuesta de los servicios técnicos y previos los trámites oportunos, para regularizar puntualmente el trazado viario y la alineación de fachada sin que, en ningún caso esta regularización se produzca con pérdidas del espacio público.

Artículo 144. Altura máxima.

- Dos plantas (B+1) ó 6,50.
- Excepto en viviendas unifamiliares con semisótano (con cota máxima de la parte inferior del forjado de techo de 1,50 m respecto la rasante del acerado de la vía pública) que la altura máxima a la parte inferior del forjado de la última planta podrá ser de 7,50 m.

- Excepcionalmente se podrán edificar 3 plantas (Baja + dos), 9,50 m en aquellos tramos de calle que se encuentren consolidados, a la fecha de aprobación del Plan, con altura superior a dos plantas, al menos en la mitad de la longitud de fachada.

- En solares con esquina a dos calles reguladas con distinta altura, la edificación podrá desarrollarse, en fachada, con la altura de la mayor en una longitud de 15 m., dando a la calle estrecha, debiendo retranquearse a 45° a partir de este punto hasta el fondo máximo permitido.

Artículo 145. Altura de pisos. La altura libre mínima de planta baja será de 2,80 m.

En caso de vivienda o garajes y en el resto de las plantas la altura libre mínima será de 2,50 metros.

Artículo 146. Áticos. No se permiten áticos.

Artículo 147. Voladizos. Se permiten balcones, terrazas, miradores acristalados y cuerpos volados cerrados. Con la limitación que la superficie total de fachada ocupada por la suma de miradores acristalados y cuerpos volados cerrados será inferior a la ½ de la superficie total de fachada en las plantas por encima de la planta baja. Excepto en edificios con licencia concedida anterior a la aprobación de la modificación del Plan.

Artículo 148. Ocupación máxima permitida por parcela dependerá del tamaño de la misma de manera que el porcentaje será:

- En parcelas de superficie entre 100 y 200 m² la ocupación será del 100 %.
- En parcelas de superficie entre 201 y 400 m² la ocupación será del 85 %.
- En parcelas de superficie a partir de 401 m² la ocupación será del 70 %.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Artículo 149. Edificabilidad. La edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,2 m²/m².

UNIDADES DE ACTUACIÓN.

Artículo 150. Delimitación. Dentro la zona 2 se delimitan una serie de recintos señalados en el plano de zonas con las siglas U.A. que podrán desarrollarse alternativamente ateniéndose a las condiciones particulares de la zona o a las específicas para este tipo de recintos que se describen a continuación. La adopción de edificar con arreglo a estas últimas condiciones implica la cesión del 50% de la superficie para uso y dominio público, con destino a la constitución de equipamiento o espacios libre.

La delimitación de las unidades de actuación podrá alterarse, ser objeto de regularización y/o modificación de sus linderos si sobrepasar los límites de la manzana o manzanas en que se encuentren, a petición de los propietarios afectados, siempre que la superficie resultante esté por encima de los 2.500 m².

CONDICIONES DE VOLUMEN.

Artículo 151. Ordenación de la edificación. La ordenación de la edificación en los recintos será libre, previa la realización de un Estudio de Detalle a propuesta de los servicio técnico municipales, corriendo a cargo de los particulares la apertura y urbanización de las calles interiores, si las hubiere.

Artículo 152. Parcela mínima. 2.000 m².

Artículo 153. Altura máxima. Seis plantas (B+5) debiendo quedar diáfana la planta baja.

Se permite la construcción de un ático retranqueado a 45° en todo el perímetro de la edificación.

Artículo 154. Ocupación máxima. La ocupación máxima será del 26% de la superficie de la parcela.

Artículo 155. Altura de pisos. La altura libre mínima de planta baja será de 2,80 m.

En caso de vivienda o garajes y en el resto de las plantas la altura libre mínima será de 2,50 metros.

Artículo 156. Cuerpos volados. Se permiten balcones, terrazas y cuerpos volados cerrados.

Artículo 157. Separación de bloques. Si se dispone la edificación en bloques aislados se estará a las mismas condiciones de separación entre bloques establecidas por la Ordenanza 4.

Artículo 158. Espacios libres. La parte de solar no edificado se destinará en un 24% a espacios libres de uso comunitaria que no podrán ser parcelados ni vendidos con independencia de la totalidad del solar. Su urbanización y conservación correrá a cargo de los propietarios.

En el resto, 50% de la totalidad de la parcela, será de cesión obligatoria al Ayuntamiento, con destino a uso público de equipamiento comunitario o espacios libres o deportivos. Esta zona de cesión no deberá tener ni entrantes ni ángulos aguados interiores y al menos uno de sus lados deberá estar en contacto con las calles circundantes en una longitud:

$$L = \frac{2\sqrt{S}}{3}$$

Siendo S su superficie en metros cuadrados.

Artículo 159. Edificabilidad. La edificabilidad máxima permitida sobre la parte restante de dominio y uso privado será de 1,7 m²/m², aplicado sobre la totalidad restante.

CONDICIONES DE USO

Artículo 2. Usos permitidos.

1. Vivienda en todas sus categorías.
2. Garajes. En su categoría 1ª, 2ª, 4ª y 5ª.
3. Comercial. Se permite en situación 1ª, 3ª y 4ª.
4. Oficinas. En todas sus categorías.
5. Industria. En categoría 1ª, 4ª y Especial.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

6. Uso Hotelero. En todas sus categorías.
7. Socio-cultural-religioso. En todas sus categorías.
8. Deportivo. En categoría 4ª.
9. Sanitario. En categorías 4ª.
10. Hostelero y ocio. En categorías 1ª, 2ª y 3ª.
11. Docente. En todas sus categorías.

Artículo 161. Usos prohibidos. El resto.

Artículo 162. Unidades de actuación. Para las Unidades de Actuación, si se atienen a sus normas específicas, regirán las mismas condiciones de uso que en la Ordenanza 1.

CONDICIONES ESTÉTICAS.

Artículo 163. Condiciones estéticas. Se cumplirán las condiciones generales de estas normas, y en todo caso se mantendrán las características tipológicas de la zona.

ZONA 3. CONJUNTOS UNITARIOS.

Artículo 164. Delimitación. Comprende los recintos consolidados con edificación realizada en ejecución de un Plan o proyecto unitario (Barrio del Carmen, Barrio San Juan...), según se señalan en su plano de zonas.

CONDICIONES DE VOLUMEN Y ESTÉTICAS.

Artículo 165. Las definidas en los respectivos proyectos no pudiendo alterarse ni la parcelación ni el volumen y alturas, ni la tipología edificatoria propia de cada conjunto. No obstante, podrán efectuarse agregaciones de parcelas colindantes sin que ello afecte a la configuración exterior del edificio, excepto para la ejecución de plaza de garaje vinculado al a vivienda existente que podrá modificarse la configuración de huecos en fachada para la instalación de portada de vehículos.

CONDICIONES DE USO.

Artículo 165.bis. Usos permitidos. Se podrán implantar cualquier uso de los permitidos en la totalidad del inmueble.

1. Vivienda. En su categoría unifamiliar.
2. Garajes. En su categorías 1º y 2ª.
3. Comercial. Se permite en situación 1ª.
4. Oficinas. Se permite en categoría 3ª.
5. Industria. En su categoría 1ª.
6. Hotelero. Se permite en categoría 3ª.
7. Socio-cultural-religioso. En su categorías 3ª y 4ª.
8. Deportivo. En su categoría 4ª.
9. Sanitario. En su categoría 4ª.
10. Hostelero y ocio. En categoría 1.
11. Docente. En categoría 1.

Artículo 165.bis.2. Usos Prohibidos. El resto.

ZONA 4. RESIDENCIAL EXTENSIVA.

Artículo 166. Delimitación.

1. Comprende los recintos destinados a edificación del tipo bloque aislado con o sin patios cerrados.
2. La facultad de edificar en los polígonos sin consolidar estará condicionada al cumplimiento de las cesiones obligatorias tal como se regula por el apartado 94.b de la Memoria de este Plan General.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucr.es>

Artículo 167. Ordenación.

1. Los bloques quedarán separados por espacios libre ajardinados, cuya plantación y conservación será de cuenta de los propietarios que no podrán ser reparcelados ni vendidos con independencia de la totalidad de la parcela.

2. La ordenación de los bloques será libre, sujeta, no obstante, al cumplimiento de las condiciones que siguen y a la aprobación previa por el Ayuntamiento del Estudio de Detalle que deberá referirse a una manzana completa en los polígonos correspondientes.

CONDICIONES DE VOLUMEN.

Artículo 168. Parcela mínima. No se fija superficie de parcela mínima, pero, en todo caso, deberá permitir una edificación sujeta la resto de condiciones que se especifican.

Artículo 169. Retranqueos.

Separaciones a linderos: la mitad de la altura del bloque mas alto, con mínimo de 4,00 metros

Separaciones entre bloques:

a) Bloques no enfrentados, un cuarto de la altura del bloque más alto, con un mínimo de 4,00 metros.

b) Bloques enfrentados, la separación será al menos igual a a altura del bloque más alto o vez y media de altura, según se trate de bloques sin patios cerrados o con patios respectivamente, medidos en la perpendicular alas fachadas en cualquier punto de las mismas, incluso a partir de cuerpos volados, balcones y terrazas.

Artículo 170. Altura de pisos. La altura libre mínima de planta baja será de 2,80 m.

En caso de vivienda y en el resto de las plantas la altura libre mínima será de 2,50 metros.

Artículo 171. Cerramientos. El cerramiento de los espacios libres sólo podrá hacerse con elementos macizos de 0,50 metros de altura máxima, pudiendo rebasarse esta solamente con elementos vegetales o cerramiento de malla metálica.

Artículo 172. Alturas. La altura máxima será de cuatro plantas (B + 3).

Artículo 173. Voladizos. Permitidos balcones, terrazas y cuerpos volados cerrados.

Artículo 174. Edificabilidad. La edificabilidad máxima sobre manzana será de 1,20 m²/m².

Artículo 175. Urbanización. Los espacios libres entre bloques deberán ser urbanizados y ajardinados por el promotor.

CONDICIONES DE USO.

Artículo 18. Usos permitidos.

1. Vivienda. Unifamiliar o colectiva.
2. Garajes. Se permiten las categorías 2^a, 3^a, 4^a y 5^a.
3. Comercial. En todas sus situaciones.
4. Oficinas. En todas sus categorías.
5. Industria. En categoría 1^a, 4^a y Especial.
6. Hotelero. En todas sus categorías.
7. Socio-cultural-religioso: En toda sus categorías.
8. Deportivo. Permitido en categoría 3^a y 4^a.
9. Sanitario. Permitido en categoría 2^a, 3^a y 4^a.
10. Hostelero y ocio. Categoría 1.
11. Docente. Se permite en categoría 1.

Artículo 177. Usos prohibidos. El resto.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucr.es>

CONDICIONES ESTÉTICAS.

Artículo 178. Condiciones estéticas. Se cumplirán las condiciones generales de estas Normas.

ZONA 5. CIUDAD JARDÍN.

Artículo 179. Delimitación. Comprende las áreas destinadas exclusivamente a desarrollos de vivienda unifamiliar. Se consideran tres grados (G.1, G.2 y G.3), los dos primeros corresponde a la vivienda aislada y el último a la agrupada.

CONDICIONES DE VOLUMEN.

Artículo 180. Alineaciones y rasantes. Las existentes. No obstante, la Corporación tendrá potestad, a propuesta de los servicios técnicos, para regularizar puntualmente el trazado viario y la alineación de fachada sin que en ningún caso esta regulación se produzca con pérdidas de los espacios públicos y previos los trámites oportunos.

Artículo 181. Parcela mínima. En grado primero 1.00 m², en grado segundo 500 m², en grado tercero 250 m².

Artículo 182. Altura máxima. Dos plantas (B + 1) y 6,50 metros.

Artículo 183. Retranqueos. En grados primero y segundo la edificación deberá retranquearse 3 metros de todos los linderos. No obstante, podrá adosarse a uno de los linderos para construir viviendas pareadas, que sólo se autorizarán cuando se construyan al mismo tiempo o se inscriba en el Registro de la Propiedad. La carga sobre el solar colindante.

En grado tercero los retranqueos mínimos serán de tres metros en fachada y fondo.

Los espacios libres exteriores podrán aportarse, en todo o en parte, como superficie libre comunitaria, en proindiviso, que no podrá ser parcelada, ni vendida, con independencia de la totalidad.

Artículo 184. Edificabilidad. La edificabilidad sobre parcela será: en grado primero 0,35 m²/m², en grado segundo 0,5 m²/m² y en grado tercero 0,8 m²/m².

Artículo 185. Ocupación en planta. La máxima ocupación en planta será del 30% en grado 1^o, del 40% en grado 2^o, y 60^a en grado 3^o.

CONDICIONES DE USO.

Artículo 186. Usos permitidos.

1. Vivienda. En su categoría unifamiliar aislada.
2. Garajes. En categoría 1^a.
3. Hotelero. En todas sus categorías.
4. Socio-cultural-religioso. En todas sus categorías.
5. Deportivo. En todas sus categorías.
6. Sanitario. En categorías 2^a, 3^a y 4^a.
7. Hostelero. Se permite en categoría 1^a en la zona del complejo deportivo.

Artículo 187. Usos prohibidos. El resto.

CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 187. Bis. Condiciones estéticas. Se cumplirán las condiciones generales de estas Normas.

ZONA 6. TOLERANCIAS INDUSTRIAL.

Artículo 188. Delimitación. Comprende las áreas de edificación mezclada con usos residencial e industrial o almacenes.

CONDICIONES DE VOLUMEN.

Artículo 189. Parcela mínima. 250 m², excepcionalmente se admitirán parcelas menores, cuando se hallen inscritas en el Registro de la Propiedad con fecha anterior a la aprobación definitiva de la modificación del Plan, para usos autorizados.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Artículo 190. Altura máxima. Tres plantas (B+2) o nueve metros.

Artículo 191. Tipo de ordenación. Manzana cerrada sin fijar alineaciones interiores.

Artículo 192. Ocupación. 85 % de la parcela.

Artículo 193. Edificabilidad. La edificabilidad máxima será de 1,20 m²/m².

Artículo 194. Altura de pisos. La altura libre mínima de planta baja para los usos autorizados diferentes del uso vivienda será de 3,50 m. En caso de uso vivienda la altura libre mínima será de 2,80 m en planta baja y en resto de plantas la altura libre mínima será de 2,50 m.

Artículo 195. Áticos. No se permite. Se permiten trasteros debajo de cubierta, que deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie útil con altura $\geq 1,50$ m no pudiendo superar el 50% de la superficie útil de la planta inmediatamente inferior.

- Los planos de cubierta, no podrán sobresalir por encima de un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas, patios de manzana o espacio entre edificaciones, con una inclinación máxima del 60 % (ó 54 °) respecto de la horizontal

- La altura máxima de cumbre no podrá superar los 3,50 m medidos sobre la cara superior del forjado de la última planta.

- Solo se permitirán apertura para iluminación y/o ventilación mediante ventana de techo integrada en el plano inclinado de la cubierta, nunca en planos verticales ni troneras.

Artículo 196. Voladizos. Se permiten de acuerdo con las condiciones generales de estas Normas.

CONDICIONES DE USO.

Artículo 197. Usos permitidos.

1. Vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras.
2. Garajes. Se permiten en las categorías 2^a, 3^a, 4^o, 5^a y 6^a.
3. Comercial. Se permiten en categorías 1^a, 3^a y 4^a.
4. Oficinas. En todas sus categorías.
5. Industria. En categoría 1^a, 2^a, 4^a y Especial.
6. Hotelero. En todas sus categorías.
7. Socio-cultural-religioso. En todas sus categorías.
8. Deportivo. Se permiten en categorías 3^a y 4^a.
9. Sanitario. Se permiten en categorías 2^a, 3^a y 4^a.
10. Hostelero y ocio. En todas sus categorías.
11. Docente. En todas sus categorías.

Artículo 198. Usos prohibidos. El resto.

CONDICIONES ESTÉTICAS.

Artículo 199. Condiciones estéticas. Se cumplirán las que prescriben las Condiciones Generales de estas Normas.

ZONA 7. INDUSTRIA.

Artículo 200. Delimitación. Corresponde a todo tipo de industria y almacenes destinados al conjunto de operaciones necesarias para la obtención y/o transformación de productos, así como el empaque, envasado, reutilización, recuperación, eliminación y almacenes de materias primas, productos, materiales y/o maquinaria.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>

CONDICIONES DE VOLUMEN.

Artículo 201. Tipo de ordenación. En parcelas independientes siguiendo las alineaciones marcadas.

Artículo 202. Parcela mínima. 500 m², excepcionalmente se admitirán parcelas menores, cuando se hallen inscritas en el Registro de la Propiedad con fecha anterior a la de aprobación definitiva de la modificación del Plan, para usos autorizados.

Artículo 203. Retranqueos. En las edificaciones no será obligatorio el retranqueo a la línea de fachada.

Artículo 204. Alturas. La altura máxima se justificará en relación con la necesidades de la industria que se establezca y aplicando la edificabilidad del artículo 205. La altura mínima será de 3,50 m.

Artículo 205. Edificabilidad. El volumen máximo de la edificación será de 4 m³ por m² de parcela edificable, computando la altura a efectos del cálculo del volumen de la edificabilidad, desde la rasante del acerado al apoyo de la viga o cercha en el caso de estructuras metálicas, que no dispongan de forjado.

CONDICIONES DE USO.

Artículo 206. Usos permitidos.

1. Vivienda. Se permite el uso de vivienda con un máximo de cinco unidades destinadas al personal de la industria por parcela.

2. Garajes. Se permiten las categorías 3^a, 4^a, 5^a y 6^a.

3. Comercial. Se permiten en situaciones 3^a y 4^a.

4. Oficinas. En todas sus categorías.

5. Industria. En categoría 1^a, 2^a, 3^a, 4^a y 5^a.

6. Hotelero. Se permiten en categorías 1 y 2.

7. Socio-cultural-religioso: En toda sus categorías.

8. Deportivo. En todas sus categorías.

9. Sanitario. En todas sus categorías.

10. Hostelero y ocio. En todas sus categorías.

11. Docente. En categoría 2^a.

Artículo 207. Usos prohibidos. El resto.

ZONA 8. ESPECIAL.

Artículo 208. Delimitación. Corresponde a todos los recintos marcados en los planos de zonificación como equipamiento colectivo.

CONDICIONES DE USO Y VOLUMEN.

Artículo 209. Condiciones de uso. Las condiciones de uso en esta zona no se fijan para cada parcela.

El destino de los terrenos estará adscrito permanentemente al uso genérico de equipamiento colectivo; pudiendo implantarse uno u otro de los distintos tipos de equipamiento colectivo y producirse cambios de uso, manteniendo su condición de equipamiento colectivo, en función de las necesidades de la comunidad presentes en cada momento y debiendo establecerse, estas asignaciones o cambios de uso, por acuerdo plenario de la Corporación.

Artículo 210. Condiciones de volumen. El volumen consecuentemente tampoco se fija para cada parcela dependiendo del uso que se le asigne y de los posibles cambios. No obstante, se fijan para cada uso de equipamiento los siguientes topes a la edificación.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

USO	ALTURA MÁXIMA		OCUPACIÓN	EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA (m ² /m ²)
	PLANTAS	(m)	MÁXIMA (%)	
Docente	3	9	60	1,2
Sanitario-Asistencial	3	9	60	1,2
Deportivo	1	-	60*	0,08 - 0,6 *
Socio-cultural	3	9	60	1,2
Servicios Públicos Administración	3	9	80	1,2

(*) Sólo en parcelas destinadas a instalaciones cubiertas

ZONA 9. ESPACIOS LIBRES.

Artículo 210.bis. Delimitación. Corresponde a los recintos urbanizados y ajardinados de dominio y uso público.

CONDICIONES DE VOLUMEN.

Artículo 211. Edificabilidad. 0,05 m²/m².

Artículo 212. Altura. Una planta.

CONDICIONES DE USO.

Artículo 213. Condiciones de uso. Se permiten únicamente edificaciones de uso público destinadas al servicio del parque o jardín o de carácter recreativo.

Alcaldía.

Anuncio número 42

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipu-cr.es>