

administración local

AYUNTAMIENTOS

ALCÁZAR DE SAN JUAN

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Alcázar de San Juan, en sesión extraordinaria, celebrado el día 21 de diciembre de 2020, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

2º.- Autorización para la publicación del texto refundido Plan General de Ordenación Urbana.

José Javier Ortega Librado, en su condición de Concejal Delegado de Urbanismo, por delegación otorgada por la Alcaldía Presidencia, realiza en primer lugar ante la Comisión Preparatoria de Asuntos de Pleno y posteriormente, si procede, ante el Pleno de la Corporación la siguiente propuesta:

Antecedentes administrativos.

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Alcázar de San Juan, en sesión ordinaria celebrada el día veinticinco de febrero de 2020, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

“II.- Parte resolutive:

Punto 5º. Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana.

Se da cuenta de la propuesta realizada por el Sr. Concejal Delegado de Urbanismo, en fecha 20/02/2020 e informe de la Secretaría General, de la misma fecha, con el siguiente contenido:

“Informe de fecha 20.02.2020, en relación con la propuesta realizada por la Concejalía Delegada de Urbanismo, sobre refundición en un único texto el Plan General de Ordenación Urbana y modificaciones puntuales desde 1992 hasta la fecha.

Referencia Secretaría nº 28/2020.

En fecha de hoy, se ha realizado propuesta por el Sr. Concejal Delegado de Urbanismo con el siguiente contenido literal:

“José Javier Ortega Librado, en su condición de Concejal Delegado de Urbanismo, por la presente, realiza al Pleno de la Corporación la siguiente propuesta:

El Plan General de Ordenación Urbana en Alcázar de San Juan es un documento de planeamiento y gestión aprobado por el órgano autonómico en el año 1992.

Tras el transcurso del tiempo desde su aprobación y ante la necesidad de la ciudad, se han aprobado más de trece modificaciones puntuales que se han ido incorporado al texto original.

Como quiera que se hace necesario por indicaciones de los Servicios Técnicos Municipales, de refundir en un único texto la normativa urbanística municipal aprobada hasta la fecha, es conveniente para mayor seguridad jurídica, la aprobación de un texto refundido que sería insertar en el documento inicial del PGOU las diferentes modificaciones aprobadas por el órgano autonómico desde el año 1992 hasta la actualidad, en un único documento que se publicaría en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal de la transparencia del Ayuntamiento de Alcázar de San Juan.

Es necesario que el Pleno de la Corporación autorice la refundición en un único texto urbanístico local y su publicación.

En modo alguno, se realiza ningún tipo de modificación que no esté aprobada debidamente”.

Por esta Secretaría Accidental y en virtud de lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y legislación en materia de Transparencia y Buen Gobierno, es procedente y obligatoria su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia de Ciudad Real y Portal de la Transparencia del Ayuntamiento de Alcázar de San Juan.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

En consecuencia, considero para una mayor seguridad jurídica la aprobación por el Pleno de la Corporación de la refundición de las normas urbanísticas en un único documento y dar el trámite de publicidad preceptiva”.

El asunto fue dictaminado en sentido favorable en la Comisión Preparatoria de Asuntos de Pleno en fecha 20 de febrero de 2020.

Sometida la propuesta realizada a votación, es aprobada por unanimidad de los miembros de la Corporación, debiendo publicarse la normativa en el Boletín Oficial de la Provincia de Ciudad Real y Portal de la Transparencia del Ayuntamiento de Alcázar de San Juan”.

Resultando que en los Boletines Oficiales de la Provincia de Ciudad Real números 69 y 70, de 14 y 15 de abril de 2020, respectivamente, se publicó la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de 1992.

Considerando que es necesario publicar todas aquellas actualizaciones normativas que se han desarrollado en diferentes sectores de la ciudad, bien mediante ordenación detalla o estructural, aparte de las modificaciones puntuales efectuadas.

A la vista del trabajo de actualización realizado en el Servicio Técnico Municipal, desde las publicaciones anteriores hasta la fecha; es por lo que, nuevamente se eleva el asunto al Pleno de la Corporación con el objeto de autorizar la incorporación y actualización de la nueva refundición en un único texto urbanístico local para su publicación.

En modo alguno, se realiza ningún tipo de modificación que no esté aprobada debidamente.

Considerando que el asunto ha sido dictaminado en sentido favorable y por unanimidad en la Comisión Preparatoria de Asuntos de Pleno, en sesión extraordinaria, celebrada el día 16 de diciembre de 2020.

Sometida la propuesta realizada por el Sr. Concejale Delegado de Urbanismo a la aprobación del Pleno de la Corporación, es aprobada por unanimidad, en todos sus términos.

A continuación, se inserta el texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan:

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCÁZAR DE SAN JUAN
REVISIÓN 1990/91**

Equipo redactor: A4 Arquitectos Asociados, S.L.

3. NORMAS URBANÍSTICAS.

3.0. Disposiciones Generales

3.0.0. Legislación aplicable.

3.0.1. Instrumentos de ordenación: clases y significado. Figuras de planeamiento. Figuras complementarias de ordenación detallada.

3.0.1.1. Figuras de Planeamiento.

3.0.1.1.1. Programas de Actuación Urbanística.

3.0.1.1.2. Planes Parciales.

3.0.1.1.3. Planes Especiales.

3.0.1.1.4. Catálogos Complementarios del Planeamiento.

3.0.1.2. Figuras Complementarias de Ordenación Detallada

3.0.1.2.1. Estudios de Detalle.

3.0.1.2.2. Normas Especiales de Protección.

3.0.1.2.3. Ordenanzas Especiales.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

- 3.0.1.2.3.4. Registro de bienes protegidos y de servidumbres.
- 3.0.2. Instrumentos de gestión: compensación, cooperación, expropiación, reparcelación.
 - 3.0.2.1. Delimitación de polígonos y unidades de actuación.
 - 3.0.2.2. Sistemas de actuación.
 - 3.0.2.2.1. Sistema de compensación.
 - 3.0.2.2.2. Sistema de cooperación.
 - 3.0.2.2.3. Sistema de expropiación.
 - 3.0.2.2.4. Reparcelación.
 - 3.0.2.2.5. Parcelaciones Urbanísticas.
 - 3.0.3. Instrumentos de ejecución: proyectos de urbanización, de edificación, de otras actuaciones urbanísticas, de actividades y de instalaciones.
 - 3.0.3.1. Proyectos de urbanización.
 - 3.0.3.2. Proyectos de edificación.
 - 3.0.3.2.1. Obras en los edificios.
 - 3.0.3.2.2. Obras de demolición.
 - 3.0.3.2.3. Obras de nueva edificación.
 - 3.0.3.1. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas.
 - 3.0.3.2. Proyectos de actividades y de instalaciones.
 - 3.0.4. Disciplina urbanística
 - 3.0.5. Intervención municipal del uso del suelo: alcance y formas, licencias urbanísticas, órdenes de ejecución y suspensión de obras y otros usos, inspección urbanística.
 - 3.0.5.1. Alcance y formas
 - 3.0.5.2. Licencias urbanísticas.
 - 3.0.5.2.1. Licencias de parcelación.
 - 3.0.5.2.2. Licencias de obras
 - 3.0.5.2.2.1. Obras de urbanización.
 - 3.0.5.2.2.2. Obras de edificación.
 - 3.0.5.2.2.3. Licencias de obras con eficacia diferida.
 - 3.0.5.2.2.4. Control de los proyectos y subsanación de deficiencias.
 - 3.0.5.2.2.5. Silencio administrativo
 - 3.0.5.2.2.6. Transmisión de licencias de obras.
 - 3.0.5.2.2.7. Modificaciones de las licencias.
 - 3.0.5.2.2.8. Control de la ejecución de las obras.
 - 3.0.5.2.2.9. Caducidad y suspensión de las licencias de obras.
 - 3.0.5.2.2.10. Revocación de licencias de obras.
 - 3.0.5.2.2.11 Obras realizadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas.
 - 3.0.5.2.3. Licencias de otras actividades urbanísticas.
 - 3.0.5.2.4. Licencias de actividades e instalaciones.
 - 3.0.5.2.5. Licencias de ocupación o funcionamiento.
 - 3.0.5.3. Ordenes de ejecución o de suspensión de obras y otros usos.
 - 3.0.5.4. Aplicación de la Ley 8/1990 de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

- 3.0.6. Información urbanística.
 - 3.0.6.1. Consulta directa del planeamiento.
 - 3.0.6.2. Consultas previas.
 - 3.0.6.3. Informes urbanísticos.
 - 3.0.7.4. Cédulas urbanísticas.
- 3.0.7. Divisiones urbanísticas del suelo.
 - 3.0.7.1 Clasificación del Suelo y Sistemas Generales.
- 3.0.9 Deberes de conservación de los propietarios de inmuebles.
 - 3.0.8.1. Obligaciones de conservación.
 - 3.0.8.2. Contenido del deber de conservación.
 - 3.0.8.3. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.
 - 3.0.8.4. Colaboración Municipal.
 - 3.0.8.5. Ordenes de ejecución para la conservación.
 - 3.0.8.6. Contribución de los inquilinos al deber de conservación.
 - 3.0.8.7. Conservación específica del patrimonio catalogado.
 - 3.0.8.8. Conservación específica y ocupación temporal de solares.
 - 3.0.8.9. Infracción y procedimiento.
 - 3.0.10. Estado ruinoso de las edificaciones.
 - 3.0.9.1. Procedencia de la declaración de ruina.
 - 3.0.9.2. Daños no reparables.
 - 3.0.9.3. Obras de reparación.
 - 3.0.9.4. Relación con la ordenación
 - 3.0.9.5. Relación con la habitabilidad.
 - 3.0.9.6. Inmuebles catalogados.
 - 3.0.9.7. Obligación de demoler.
 - 3.0.9.8. Declaración de ruina.
 - 3.0.9.9. Expediente contradictorio.
- 3.1 Suelo urbano: Ordenanzas de la Edificación y Uso del Suelo.
 - 3.1.1. Usos pormenorizados. Condiciones particulares de los usos.
 - 3.1.1.1. Uso residencial.
 - 3.1.1.1.1. Vivienda exterior.
 - 3.1.1.1.2. Programa de la vivienda.
 - 3.1.1.1.3. Altura de los techos:
 - 3.1.1.1.4. Dimensiones de los huecos de paso.
 - 3.1.1.1.5. Accesos comunes a las viviendas.
 - 3.1.1.1.6. Dotación de aparcamiento.
 - 3.1.1.1.7. Usos compatibles con el uso de vivienda.
 - 3.1.1.2. Uso industrial
 - 3.1.1.2.1. Definición y clases; aplicación; actividades compatibles.
 - 3.1.1.2.2. Condiciones de la industria en general.
 - 3.1.1.2.2.1. Dimensiones de los locales.
 - 3.1.1.2.2.2. Servicios de aseo.
 - 3.1.1.2.2.3. Circulación Interior.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

- 3.1.1.2.2.4. Dotación de aparcamiento.
- 3.1.1.2.2.5. Ordenación de la carga y descarga.
- 3.1.1.2.2.6. Condiciones ambientales.
- 3.1.1.2.2.7. Ruido.
- 3.1.1.2.2.8. Posibilidades de fuego y explosión.
- 3.1.1.2.2.9. Radioactividad y actividad y perturbaciones eléctricas.
- 3.1.1.2.2.10. Vibraciones.
- 3.1.1.2.2.11. Deslumbramientos.
- 3.1.1.2.2.12. Contaminación atmosférica.
- 3.1.1.2.2.13. Olores.
- 3.1.1.2.2.14. Otras formas de contaminación atmosférica.
- 3.1.1.2.2.15. Basuras.
- 3.1.1.2.2.16. Actividades insalubres, molestas y nocivas.
- 3.1.1.2.2.17. Energía.
- 3.1.1.2.2.18. Normativa específica de vertidos industriales.
- 3.1.1.2.3. Condiciones de los polígonos industriales.
- 3.1.1.2.4. Condiciones de las áreas industriales en el caso de la industria escaparate.
- 3.1.1.2.5. Condiciones de los talleres domésticos.
- 3.1.1.3. Uso de servicio terciario.
 - 3.1.1.3.1. Condiciones de hospedaje.
 - 3.1.1.3.2. Condiciones del comercio.
 - 3.1.1.3.3. Condiciones de las oficinas.
 - 3.1.1.3.4. Condiciones de las salas de reunión.
- 3.1.1.4. Uso dotacional.
 - 3.1.1.4.1. Definición y clases; aplicación; alcance de la calificación dotacional; compatibilidad de usos; sustitución de los usos dotacionales existentes; equipamiento múltiple; edificaciones especiales; plazas de aparcamiento y carga y descarga.
 - 3.1.1.4.2. Condiciones particulares de los equipamientos.
 - 3.1.1.4.2.1. Equipamiento educativo.
 - 3.1.1.4.2.2. Equipamiento deportivo.
 - 3.1.1.4.2.3. Equipamiento religioso.
 - 3.1.1.4.2.4. Equipamiento sanitario.
 - 3.1.1.4.2.5. Equipamiento socio-cultural.
 - 3.1.1.4.2.6. Equipamiento múltiple: mercados y centros de comercio básico; servicios de la Administración; instalaciones para la defensa; otros servicios públicos.
 - 3.1.1.4.2.7. Transportes y comunicaciones.
 - 3.1.1.4.2.8. Espacios libres.
 - 3.1.1.4.3. Desarrollo de los servicios infraestructurales.
 - 3.1.2. Edificación. Condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno.
 - 3.1.2.1. Condiciones de la parcela.
 - 3.1.2.2. Condiciones de posición del edificio en la parcela: alineaciones y rasantes.
 - 3.1.2.4. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

3.1.2.5. Condiciones de volumen y forma de los edificios: altura máxima edificable y número de plantas.

3.1.3 Condiciones higiénico-sanitarias de solares y construcciones.

3.1.3.1. Condiciones de calidad.

3.1.3.2. Condiciones de los locales.

3.1.3.3. Condiciones higiénicas de los edificios: patios.

3.1.4 Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios: agua, energía, comunicación, evacuación, confort, aparcamientos y garajes en los edificios. Condiciones de seguridad.

3.1.5. Características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno. Condiciones ambientales y estéticas.

3.1.5.1. Condiciones generales.

3.1.6.2. Áreas especiales.

3.1.6. Normas particulares del suelo urbano. Fichas de zonas de ordenación y unidades de actuación.

3.2 Suelo urbanizable.

3.2.1. Suelo urbanizable programado: Régimen de los Usos del Suelo y de la Edificación, características de los sistemas generales y exigencias mínimas de infraestructuras y servicios.

3.2.1.1. Revisión del Programa.

3.2.1.2. Desarrollo del suelo urbanizable programado.

3.2.1.3. Régimen Urbanístico de la Propiedad.

3.2.1.5. Obligaciones y cargas de los propietarios.

3.2.1.4. Aprovechamiento tipo.

3.2.1.6. Actuaciones en suelo urbanizable programado previas al desarrollo de los sectores.

3.2.1.7. Requisitos para poder edificar.

3.2.1.8. Ejecución del planeamiento.

3.2.2 Suelo urbanizable no programado: Régimen de Uso del Suelo, características, magnitudes y dotaciones de las actuaciones previstas y definición del concepto de núcleo de población.

3.2.2.1. Desarrollo del suelo urbanizable no programado.

3.2.2.2. Derechos y obligaciones de los propietarios.

3.2.2.3. Ámbito de los Programas de Actuación Urbanística.

3.2.2.4. Condiciones urbanísticas de las áreas.

3.3. Suelo no urbanizable.

3.3.1 Delimitación del suelo no urbanizable.

3.3.2. Régimen urbanístico.

3.3.3. Objeto de la normativa de suelo no urbanizable.

3.3.4. Características de los usos, edificios y construcciones que pueden levantarse:: medidas que impidan la posibilidad de formación de núcleos de población y que garanticen la condición aislada de la edificación, superficie y forma de la parcela, retranqueos mínimos, etc. y medidas para preservar los valores naturales del terrenos afectado por las construcciones.

3.3.4.1. Usos del suelo no urbanizable.

3.3.4.2. Confort y seguridad.

3.3.4.3. Edificación.

3.3.4.4. Condiciones estéticas.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

3.3.5. Delimitación de áreas de especial protección. Medidas de conservación, mejora y protección: suelo, fauna, flora, paisaje, cursos y masas de agua, medio ambiente natural, yacimientos arqueológicos y construcciones de valor arquitectónico histórico artístico, cultivos o explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales. Prohibición absoluta de construir, en su caso.

3.3.5.1. Condiciones Generales de Protección de las vías pecuarias.

3.3.5.2. Condiciones Generales de Protección de los cauces públicos, lagunas y sus márgenes.

3.3.5.3. Condiciones Generales de Protección de los ecosistemas de ribera.

3.3.5.4. Condiciones Generales de Protección del arbolado residual autóctono.

3.3.5.5. Condiciones Generales de Protección de los ecosistemas acuíferos.

3.3.5.6. Condiciones Generales de Protección de las carreteras.

3.3.5.7. Condiciones Generales de protección de las vías férreas.

3.3.5.8. Condiciones Generales de Protección de las Instalaciones Eléctricas.

3.3.5.9. Condiciones Generales de Protección de las instalaciones hidráulicas.

3.3.5.10. Condiciones Generales de Protección de oleoductos.

3.3.5.11. Condiciones Generales de Protección de los elementos de interés cultural.

3.3.5.12. Condiciones Generales de Protección de los restos arqueológicos.

3.3.5.13. Condiciones Generales de Protección de los Cerros.

P.G.O.U. 1.991 ALCÁZAR DE SAN JUAN

TOMO II: NORMATIVA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCÁZAR DE SAN JUAN

REVISIÓN 1990/91

3. NORMAS URBANÍSTICAS.

Con la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana, sus Normas Urbanísticas vienen a constituir un documento fundamental para regular en el municipio lo que concierne al uso del suelo y a la edificación. Aún cuando las Normas tienden a ser el único documento de los planes que es consultado en la actividad urbanística, no pueden verse desvinculadas del resto de los documentos que componen el Plan General: los planos, por cuanto son la referencia espacial, y el resto de los textos, por cuanto hacen posible el entendimiento de los objetivos del Plan.

En lo que respecta a la ordenación diferencial de la ordenación y la edificación, se han particularizado en el suelo urbano cinco grandes zonas de ordenación con carácter morfológicamente diferente. Dentro de ellas se han distinguido, mediante el señalamiento de grados y niveles, valores diferentes de los parámetros físicos de la edificación, así como diferentes usos compatibles con los característicos de cada zona.

Además de estas zonas sometidas a reglas de carácter general diversas, se han delimitado otras en las que debe mediar planeamiento que desarrolle el Plan General, para cada una de las cuales se establecen condiciones de carácter particular.

No falta la necesaria atención hacia la ordenación y regulación del suelo urbanizable donde, si bien no se persigue implantar ningún modelo formal para su ordenación, sí se ha pretendido que en los nuevos desarrollos queden perfectamente definidas las condiciones que permitan recuperar para la vida urbana los espacios públicos.

En el suelo no urbanizable la edificación es una actividad prácticamente excepcional que solo ha de producirse en las especiales circunstancias que se señalan y bajo las condiciones que se establecen

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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

en función de su inclusión en una u otra de las categorías que, para la mejor protección del medio natural, se han establecido.

3. NORMAS URBANISTICAS.

3.0. Disposiciones Generales.

El desarrollo y la ejecución del Plan General corresponden al Excelentísimo Ayuntamiento de Alcázar de San Juan, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las Leyes y en las presentes Normas.

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

Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos señalados en el Programa de Actuación.

El incumplimiento por parte de la iniciativa privada o pública no municipal de las previsiones vinculantes del Programa facultará al Ayuntamiento de Alcázar de San Juan, en función de consideraciones de interés urbanístico y previa declaración formal del incumplimiento, para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, fijar o sustituir los sistemas de ejecución aplicables y expropiar, en su caso, los terrenos que fueren precisos. Asimismo podrá el Ayuntamiento en tales supuestos alterar la programación de suelos urbanizables, o incluso dejarlos fuera de programa mediante la oportuna revisión o modificación del Plan.

3.0.0. Legislación aplicable.

El presente Plan General de Ordenación Urbana es el resultado de la revisión del Plan General de Alcázar de San Juan de 1.984/85, y de su adaptación a la ley 8/1990 de 25 de julio sobre Reforma del Régimen Urbanístico y de la Propiedad del Suelo. En adelante serán de aplicación íntegra y de obligado cumplimiento el nuevo Texto Refundido de la Ley del Suelo y los Reglamentos que la desarrollen.

Asimismo serán de aplicación subsidiaria las demás leyes existentes en nuestro ordenamiento jurídico en materia urbanística, y cualquier documento normativo que afecte por su rango al Régimen del Suelo, a los Usos o a la Edificación, tanto si ha sido redactado por la Administración Central como por las Consejerías de la Comunidad Autónoma en ejercicio de sus respectivas competencias, debiéndose adoptar las determinaciones contenidas en el Plan a las disposiciones en vigor en cada momento.

3.0.1. Instrumentos de ordenación: clases y significado. Figuras de planeamiento. Figuras complementarias de ordenación detallada.

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

- a) Figuras de Planeamiento.
- b) Figuras Complementarias.

3.0.1.1. Figuras de Planeamiento.

El desarrollo del Plan General se instrumentará mediante los siguientes tipos de Planes:

- a) Programas de Actuación Urbanística, para el suelo urbanizable no programado.
- b) Planes Parciales de Ordenación, directamente para el suelo urbanizable programado o en desarrollo de los Programas de Actuación Urbanística, para el suelo urbanizable no programado.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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

3.0.1.1.1. Programas de Actuación Urbanística.

Los Programas de Actuación Urbanística son los instrumentos que determinan la ordenación del suelo clasificado como urbanizable no programado con el nivel de detalle que es propio del Planeamiento General. Con su aprobación, los sectores comprendidos adquieren la situación de suelo urbanizable programado, apto para su desarrollo mediante los correspondientes Planes Parciales.

Cada Programa de Actuación Urbanística comprenderá el ámbito de una unidad urbanística integrada, según aparecen delimitadas por el Plan General.

Los Programas de Actuación Urbanística contendrán las determinaciones detalladas en el artículo 16 de la Ley del Suelo y en el artículo 72 del Reglamento de Planeamiento, así como las especificadas en estas Normas para las unidades de suelo urbanizable no programado. Comprenderán los documentos previstos en el artículo 74 del Reglamento de Planeamiento, y además, los complementarios siguientes:

a) Cuadro de características, con señalamiento del aprovechamiento tipo y de los diferentes niveles de intensidad, en función de los distintos usos que se asignen a las diversas porciones en que se divida el territorio.

b) Análisis del impacto en el que, mediante representaciones gráficas, estimaciones cuantitativas o cualitativas u otros medios, se señale la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio ambiente próximo, tanto rural como edificado y sobre las condiciones de vida de las áreas colindantes u otras sobre las que pudiere tener incidencia negativa.

c) Cuanta información adicional se deduzca de las bases del concurso, si procediere, de tal forma que se pueda evaluar satisfactoriamente el cumplimiento cabal de las mismas.

3.0.1.1.2. Planes Parciales.

El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el suelo urbanizable, salvo la redacción eventual de Estudios de Detalle, y da comienzo a la fase posterior de la ejecución de la urbanización.

Los Planes Parciales desarrollaran de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbanizable delimitados por el Plan General o por el correspondiente Programa de Actuación Urbanística, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.

Los Planes Parciales habrán de contener como mínimo las determinaciones que se señalan en el artículo 13 de la Ley del Suelo, en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento y en estas Normas. Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento con las precisiones y complementos siguientes:

a) En la memoria Justificativa de la Ordenación, junto a los extremos señalados en el artículo 58 del Reglamento de Planeamiento, se precisaran justificadamente los siguientes:

- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Parcial.
- Relación entre las previsiones del Plan Parcial y las que se formulan en el Plan General o en el Programa de Actuación Urbanística.
- Criterios para la asignación pormenorizada de usos.
- Fundamento y objetivos por los que se divide, en su caso, el ámbito territorial del Plan a efectos de la gestión urbanística, haciendo patentes que son susceptibles, por sus dimensiones y caracte-

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

rísticas, de asumir las cesiones derivadas de las exigencias del Plan, y de realizar una distribución equitativa de los beneficios y cargas derivadas de su ejecución, justificación técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

- Razones que justifican el dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y actividades previstas en el territorio ordenado.

- Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos, estableciendo los criterios de diseño de los espacios públicos libres.

- Articulación en forma de sistema de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos en el Plan General.

- Razones de la elección del sistema o sistemas de actuación que se establezcan

b) Análisis del impacto en el que, mediante representaciones gráficas, estimaciones cuantitativas o cualitativas u otros medios, se señale la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio ambiente próximo, tanto rural como edificado, y sobre las condiciones de vida de los habitantes o usuarios de las aéreas colindantes u otras sobre las que pudiere tener incidencia negativa.

c) Cuanta documentación adicional fuera necesaria, deducida de las características de la ordenación, la integración dentro de la ordenación del Plan General, y el cumplimiento de las Normas específicas que establece el Plan General.

Cuando lo exigiere el Ayuntamiento, o por voluntad de quien tenga la iniciativa del Plan Parcial, se presentarán avances del Plan Parcial en los que se expresarán los criterios, objetivos y líneas generales de la ordenación proyectada. Para ello deberán contener una memoria que resuma los datos básicos del sector en relación con el resto del territorio y dentro de su delimitación, y una descripción literaria y gráfica sintética de las características del planeamiento propuesto. Su aprobación tendrá solo efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción de los Planes Parciales.

3.0.1.1.3. Planes Especiales.

El Plan Especial es el instrumento para el desarrollo específico del Plan General desde un punto de vista sectorial, es decir, con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos. Podrán tener como finalidad:

a) El desarrollo de las estructuras pertenecientes a los Sistemas Generales.

b) La ordenación de sectores determinados de suelo urbano para su reforma interior, mejora o saneamiento, ya sea en actuaciones aisladas referidas a una determinada finalidad, o bien en operaciones integradas dirigidas a la reestructuración urbanística de un área delimitada a este efecto por el Plan General.

c) La protección, conservación o puesta en valor de áreas pertenecientes a cualquier clase de suelo o elementos urbanos o naturales, aislados o genéricamente considerados, comprendiendo entre otros análogos, los siguientes objetivos: la conservación o valoración del patrimonio arquitectónico y urbanístico; la conservación y valoración de bellezas naturales; la protección preventiva para el establecimiento y coordinación de las infraestructuras urbanas, etc.

Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación que señalan los artículos 17 y siguientes de la Ley del Suelo y los artículos 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Los Planes Especiales que actúen sobre áreas delimitadas por el Plan General para ser desarrolladas por esta figura de planeamiento, respetaran el contenido que con respecto a ellas se especifica en las presentes Normas, e incorporaran las siguientes precisiones:

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

a) La Memoria justificativa recogerá las conclusiones del análisis urbanístico, expresando los criterios para la adopción de sus determinaciones. Expondrá justificadamente los extremos que a continuación se detallan:

- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.
- Relación existente entre las determinaciones del Plan Especial y las correspondientes del Plan General.
- Fundamento y objetivos que aconsejen en su caso, dividir el ámbito territorial del Plan Especial a efectos de la gestión urbanística, así como las razones para la elección del sistema o sistemas de actuación.
- Cuanta documentación fuere precisa en función de las características y objetivos del Plan Especial.

b) Cuando se trate de Planes Especiales de Reforma Interior, cuyo objeto sea la realización de unidades integradas, la Memoria justificativa contendrá además:

- Razones que justifican el dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y actividades previstas en el territorio ordenado.
- Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos y edificios.
- Articulación en forma de sistema de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos en el Plan General.
- Estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución y adopción de las medidas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.

En los Planes Especiales de Reforma Interior, el contenido de las determinaciones y por tanto de la documentación, será igual a los correspondientes a los Planes Parciales, con las salvedades de los que fueren claramente innecesarios por no guardar relación con las características propias de la reforma de que se trate.

3.0.1.1.4. Catálogos Complementarios del Planeamiento.

Cuando los Planes Especiales y Parciales contuviesen determinaciones relativas a la conservación, mejora, o en general, especial protección de edificios, monumentos, jardines, parques naturales, paisajes u otros bienes concretos, estos se relacionaran en el correspondiente Catálogo que se formará y aprobará simultáneamente con el Plan.

Los Catálogos registrarán los datos necesarios, literales y gráficos, para la identificación individualizada de los bienes inscritos y reflejarán en la inscripción las condiciones de protección que a cada uno de ellos le corresponda por aplicación del Plan que complementen.

3.0.1.2. Figuras Complementarias de Ordenación Detallada.

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

- a) Estudios de Detalle, como complemento del Plan General o de Planes Especiales de Reforma Interior para el suelo urbano, y de planes parciales para el urbanizable.
- b) Normas Especiales de Protección en cualquier clase de suelo, para conservación y mejora de edificios o conjuntos urbanos y de elementos o espacios naturales.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

c) Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa del Plan General, bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.

d) Registro de bienes catalogados y de servidumbres.

3.0.1.2.1. Estudios de Detalle.

Para la debida aplicación del Plan General, de los Planes Especiales de Ordenación en el suelo urbano y de los Planes Parciales en el suelo urbanizable, podrán redactarse, cuando fuese necesario, Estudios de Detalle con alguno o varios de los objetivos siguientes:

a) Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.

b) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento en suelo urbano o urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir la superficie de viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.

c) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior, en superficies con entidades suficientes a estos efectos, en ningún caso inferior a una parcela y correspondiente a todo o parte de una unidad de actuación ya delimitada o cuya delimitación se proponga. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a ocupación del suelo y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.

Los Estudios de Detalle se redactaran en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las siguientes Normas o en los instrumentos de desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados. Su aprobación y contenido se sujetaran a lo dispuesto en los artículos 140 y 65 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

3.0.1.2.2. Normas Especiales de Protección.

Al amparo de lo previsto en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento; cuando el cumplimiento de los objetivos del Plan General en materia de conservación y mejora de edificios o conjuntos urbanos y de elementos o espacios naturales no requiera la redacción de Planes Especiales, o en todo caso, como complemento de estos y de las presentes Normas Urbanísticas, podrán dictarse Normas Especiales de Protección, dirigidas a desarrollar o completar la regulación particularizada de los usos y clases de obras admisibles y de los requisitos específicos de tramitación de licencias. Estas Normas incorporaran los Catálogos de los edificios o elementos afectados.

3.0.1.2.3. Ordenanzas Especiales.

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

3.0.1.2.3.4. Registro de bienes protegidos y de servidumbres.

Con fines de control para la redacción y ejecución del planeamiento y de su publicidad, se formara un Registro en el que se inscribirán todos los elementos y conjuntos urbanos o naturales del tér-

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

mino municipal que se encuentren sometidos a un régimen especial de protección o de limitación de uso con trascendencia urbanística.

En dicho Registro se incluirán los bienes que figuren en los Catálogos Complementarios del Plan General y de los Planes Parciales o Especiales, así como aquellos otros elementos, conjuntos y terrenos que hayan sido objeto de declaraciones reguladas por las legislaciones del patrimonio histórico-artístico y de los espacios naturales protegidos, y los que se encuentren afectados por servidumbres o limitaciones de uso especiales de derecho público en virtud de otros regímenes sectoriales.

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

Se inscribirán con carácter provisional los bienes que puedan ser objeto de protección por los Planes en tramitación o sus modificaciones, desde el momento de su aprobación inicial, y aquellos otros que hayan de ser objeto de declaraciones reguladas por la legislación del patrimonio histórico-artístico y de espacios naturales protegidos, desde la incoación de los respectivos expedientes. Estas inscripciones se elevarán a definitivas una vez aprobados definitivamente los instrumentos de planeamiento o recaídas las declaraciones oportunas.

Anexo al Registro se llevará una relación de los bienes susceptibles de protección que, no estando catalogados o declarados, se estimen de interés a estos efectos por acuerdo del Ayuntamiento adoptado de oficio o a propuesta de otros organismos o de entidades o particulares interesados. Estas anotaciones preventivas caducarán transcurrido un año sin que se inicie el procedimiento de formación o modificación del planeamiento que deba recoger los bienes afectados o sin que se incoen los oportunos expedientes de declaración.

El Registro estará sujeto al mismo régimen de publicidad que el planeamiento urbanístico con arreglo a las presentes Normas.

3.0.2. Instrumentos de gestión: compensación, cooperación, expropiación, reparcelación.

Toda actuación urbanística de ejecución del planeamiento, tanto si se refiere a suelo urbano como a suelo urbanizable, y en especial las edificaciones nuevas, exigirán, con arreglo a lo previsto por la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, la previa delimitación de un polígono o unidad de actuación, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación, al objeto de garantizar la culminación de tales actividades y el reparto equitativo de los beneficios y las cargas previstos por el planeamiento, mediante la determinación particular de los derechos y deberes que corresponden a cada propietario de suelo.

Las obras de nueva edificación con destino a dotaciones públicas o a infraestructuras y servicios urbanos, las destinadas a usos dotacionales de carácter privado calificados como tales por el Plan, las que en parcelas aisladas pueda llevar a cabo la Administración Municipal, Autonómica o Central competente en la ejecución de la política de vivienda y, en todo caso, las obras ordinarias de urbanización a que se refiere el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento, no precisarán estos requisitos.

La ejecución de los Sistemas Generales de la ordenación urbanística del territorio o la de alguno de sus elementos, así como actuaciones aisladas en suelo urbano llevadas a cabo por la Administración Pública podrán realizarse mediante el sistema de expropiación, previa delimitación de las fincas afectadas, y siguiente el procedimiento precisado en la Ley de Expropiación Forzosa.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

3.0.2.1. Delimitación de polígonos y unidades de actuación.

Cuando no estuviere contenida en el presente Plan de delimitación de polígonos y unidades de actuación, o la modificación de las ya delimitadas, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto por el artículo 118 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y por el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Cuando tal determinación este contenida en los planes, no será de aplicación el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística, si bien la inicial delimitación del polígono o unidad de actuación habrá de vincularse a la aprobación inicial del correspondiente Plan.

En ejecución del Presente Plan y conforme a sus determinaciones en el suelo urbano y en el suelo urbanizable, se delimitaran polígonos y unidades de actuación que incluirán, en su ámbito cerrado y único, una superficie continua de terrenos que atendiendo a las características de la ordenación prevista, sea susceptible de cumplir los requisitos establecidos por el número 2 del artículo 117 de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana.

El ayuntamiento podrá exigir que la delimitación de polígonos y unidades de actuación y la fijación del sistema sea simultaneo a la de cualquier planeamiento parcial o especial u ordenación de detalle que desarrolle el Plan General.

3.0.2.2. Sistemas de actuación.

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

La determinación del sistema, cuando no se contenga en el presente Plan o en los aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación del polígono o unidad de actuación, o en su defecto, de acuerdo con el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3.0.2.2.1. Sistema de compensación.

Tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de un polígono o unidad de actuación por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad en el reparto de beneficios y cargas. A tal fin estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 50.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización y se constituyen en Junta de Compensación repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.

El procedimiento de compensación, que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación del polígono o unidad de actuación en que se fije, se regirá por lo dispuestos en la Ley sobre el Régimen del suelo y Ordenación Urbana, sus reglamentos y por cuanto fuese de aplicación por las presentes Normas.

En todo caso, el plazo para que los propietarios se constituyan en Junta de Compensación mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública será de dos meses a partir del acuerdo de la aprobación definitiva del Proyecto de Bases y Estatutos de la referida Junta. Una vez constituida e inscrita la Junta, en el plazo de ocho meses el Proyecto de Compensación deberá ser formulado y presentado, con los requisitos reglamentarios, ante el órgano actuante para su aprobación

3.0.2.2.2. Sistema de cooperación.

Los propietarios del suelo comprendido en el polígono o unidad de actuación aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma señalada por la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y sus reglamentos.

La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación, salvo que esta sea innecesaria con arreglo a lo previsto en el artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3.0.2.2.3. Sistema de expropiación.

En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de un área previamente delimitada, y ejecuta en ellos las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.

Será aplicable la expropiación:

- a) Cuando se haya establecido este sistema para la unidad de ejecución correspondiente.
- b) Para la ejecución en suelo urbano de los sistemas generales, así como de las dotaciones locales no incluidas en unidades de ejecución cuando no se obtengan mediante las transferencias de aprovechamientos.
- c) Para la obtención anticipada de suelo destinado a sistemas generales en suelo urbanizable.
- d) Para la constitución o ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo u otros patrimonios públicos de suelo.
- e) Para la obtención de suelo destinado en el planeamiento a la construcción de viviendas de protección pública y otros fines de interés social.
- f) En los demás supuestos legalmente previstos.

La expropiación para los fines previstos en los supuestos d) y e), en suelos urbanizables programados o aptos para urbanizar, solo será posible antes de la aprobación del planeamiento parcial y, si el destino fuera la construcción de viviendas de este último apartado, será necesaria su inclusión en el correspondiente programa de actuación pública.

Además, en aplicación de la Ley 8/1990 de 25 de julio sobre Reforma del Régimen urbanístico y Valoraciones del Suelo, se podrá proceder a la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad:

- a) Por inobservancia de los plazos establecidos para la urbanización de los terrenos y su edificación, o, en general, de los deberes básicos establecidos en dicha Ley, cuando no se opte por la aplicación del régimen de venta forzosa.
- b) En los supuestos de parcelación ilegal en suelo urbanizable no programado o no urbanizable, en cuyo caso se deducirá del justiprecio el importe de la multa que se imponga.

El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido tras la publicación de la Ley 8/1990 sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, Título Tercero, artículos 74 a 85. Y en sus reglamentos.

3.0.2.2.4. Reparcelación.

La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y las cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas, adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento establecido por el Plan, en especial el que corresponde al Ayuntamiento conforme al propio Plan.

Consiste en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos y al ayuntamiento en la parte que le corresponda.

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

No resultará necesaria la reparcelación en los casos previstos por el artículo 73 del Reglamento de Gestión y así se declare por el Ayuntamiento en la forma y a los efectos previstos por el artículo 188 del propio Reglamento. Se entenderá en todo caso que la distribución de los beneficios y cargas resultantes deberá cumplir con las condiciones señaladas para el polígono o unidad de actuación delimitados.

Para todo lo referente a tramitación de las reparcelaciones se estará a lo que dispone la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y a sus reglamentos, en especial en el Título Tercero del de Gestión Urbanística.

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

3.0.2.2.5. Parcelaciones Urbanísticas.

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

No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables en tanto no esté aprobado el correspondiente Plan Parcial de los sectores definidos en este Plan o en los Programas de Actuación Urbanística que se aprueben para su desarrollo.

La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

3.0.3. Instrumentos de ejecución: proyectos de urbanización, de edificación, de otras actuaciones urbanísticas, de actividades y de instalaciones.

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

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

A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquel que define de modo completo las obras e instalaciones que se van a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

Los proyectos se estructuran documentalmen te en Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuestos, con los complementos que se exigen para cada clase de actuación en las presentes Normas, en las Ordenanzas e Instrucciones Técnicas municipales de aplicación de sus especificaciones.

Los proyectos se estructuran documentalmen te en Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuestos, con los complementos que se exigen para cada clase de actuación en las presentes Normas, en las Ordenanzas e Instrucciones Técnicas municipales de aplicación y en los Reglamentos vigentes del Estado y de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha. No obstante, en estas Normas se determinarán aquellas actuaciones que por su naturaleza o menor entidad técnica, no requieran la presentación de proyectos completos, señalando la documentación simplificada o parcial que en su lugar se precise, y señalará las actuaciones que por su escasa entidad puedan acometerse con simple comunicación al Ayuntamiento.

Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes, por relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios profesionales cuando este requisito sea exigible con arreglo a la legislación en vigor.

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

3.0.3.1. Proyectos de urbanización.

Tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Plan General y Planes Especiales de Reforma Interior en el suelo urbano y de los Planes Parciales, en el suelo urbanizable.

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

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

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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

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

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

Contenido y aprobación.

Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 49 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso incluirán, además, los documentos siguientes:

a) Plano de escala mínima 1/1.000 en el que se fijen claramente los límites del Plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones e instalaciones que, por ser incompatibles con el Plan hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.

b) Plan de obras detallado, en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases si las hubiere.

En los proyectos generales y en los parciales que incluyan más de una clase de obras, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la Memoria Principal, en el Plan de Obras y en el Presupuesto General.

En desarrollo de las presentes Normas el Ayuntamiento podrá desarrollar un Pliego General de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los Proyectos de Urbanización.

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

En el plazo de los tres meses siguientes a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización o de obras de servicios urbanísticos redactados por iniciativa privada, deberá el promotor constituir una garantía del 6% del presupuesto del proyecto. Sin este requisito no podrá iniciarse actividad urbanizadora alguna en el sector, polígono o unidad de actuación.

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

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Transcurrido el plazo de los tres meses sin que el promotor haya constituido la garantía correspondiente, la Administración actuante acordará la caducidad de los efectos del acto de aprobación definitiva del proyecto.

Las garantías responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos y, en su caso, de las multas que pudieren serles impuestas. Las garantías se cancelarán o devolverán cuando se acredite en el expediente la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración, así como la recepción definitiva de las obras de urbanización e instalación de dotaciones previstas.

3.0.3.2. Proyectos de edificación.

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

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

Los proyectos de obras de edificación comprenderán Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuestos, y se redactarán con las características y detalle que requiera la correcta definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicable y en las instrucciones que en su caso apruebe el Ayuntamiento de Alcázar mediante Ordenanza. Incluirán además los documentos complementarios específicos señalados para los distintos tipos de obra.

Los proyectos incorporarán como anexo el señalamiento de la duración máxima prevista de las obras, así como los plazos parciales de ejecución, si éstos fuesen procedentes por el objetivo del proyecto y en cumplimiento de la ordenanza de tramitación de licencias y control urbanístico. Para las obras de nueva edificación y las de reestructuración los plazos serán como mínimo los que resulten aplicables de los siguientes: movimiento de tierras, forjado de suelo de planta baja y coronación.

A todo proyecto de edificación se acompañará una hoja de características, según modelo normalizado y suscrita por el solicitante de las obras y, en su caso, por el técnico proyectista, en el que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto determinantes de la legalidad urbanística y del uso al que se destina, por relación al planeamiento vigente de aplicación.

3.0.3.2.1. Obras en los edificios. MODIFICADO 94.

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

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

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

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

b) Obras de conservación o mantenimiento: son aquellas cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y voladas, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de las conducciones.

c) Obras de consolidación o reparación: son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio o partes del mismo, en relación a las necesidades del uso a que fuese destinado.

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

En función del ámbito de la actuación y de sus características se distinguen obras de acondicionamiento:

- General: cuando las obras afecten a la totalidad del edificio o a más del 50% de su superficie edificada.
- Parcial: cuando las obras afecten solamente a una parte de los locales que integran el edificio y suponen en conjunto menos del 50% de la superficie edificada del inmueble
- Menor: cuando las obras afectan a uno solo de los locales del edificio y no alteran sus fachadas exteriores.

e) Obras de reestructuración: son las que afecten a los elementos estructurales del edificio causando alteraciones en su morfología, ya incluyan o no otras actuaciones de las ya mencionadas.

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

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

También se considerarán obras de reestructuración parcial la instalación de ascensores. Cuando se trate de instalar un ascensor con el objeto de mejorar las condiciones de accesibilidad de edificios existentes erigidos con anterioridad a la entrada en vigor erigidos con anterioridad a la entrada en vigor del DB SUA 9 (12 de marzo 2010), no será considerado como aumento de edificabilidad, ocupación o volumen construido. Tiene la consideración de instalación de ascensor a efectos de este apartado, el conjunto del volumen del aparato elevador y aquellos elementos de distribución y acceso que resulten estrictamente necesarios para su normal funcionamiento. La instalación de ascensores, y en general, las obras de mejora de la accesibilidad podrán ser realizadas en edificios declarados en fuera de ordenación.

Las ubicaciones posibles de los ascensores, según su orden de preferencia, son las siguientes:

1. Ascensor en el interior del edificio.
2. Ascensor en patio exterior abierto, tanto a alineación de calle o a patio de manzana.
3. Ascensor en espacio libre de edificación fuera de las zonas de retranqueos obligatorios.
4. Ascensor en espacio propio pero dentro de las áreas de retranqueos obligatorios.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

5. Ascensor en patio interior cerrado.

6. Ascensor en viario público.

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

f) Obras exteriores: son aquellas que, sin estar incluidas en ninguno de los grupos anteriores afecten, de forma puntual y limitada, a la configuración o aspecto exterior de los edificios, sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramiento mediante rejas o mamparas) y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases, con o sin afectar a la estructura (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humo, muestras, escaparates, etc.).

Documentación específica.

Los proyectos de obras en los edificios contendrán la documentación que señale la ordenanza de tramitación de licencias y control urbanístico, que a este respecto se atenderá a los siguientes criterios de complementos documentales:

a) Obras de restauración:

- Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.

- Descripción fotografía del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos y comparación con el resultado final de la restauración proyectada.

- Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con ellos.

- Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.

- Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación.

- Justificación de las técnicas empleadas en la restauración.

Cuando las obras de restauración no afecten a la totalidad del edificio, podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento, dicha documentación a las partes que se proyecta restaurar y a su relación con el total de edificios, sobre el ambiente urbano y sobre los usos y usuarios actuales y futuros.

b) Obras de conservación o mantenimiento:

Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la comparen con la de partida, y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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

c) Obras de consolidación o reparación:

Cuando con la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, como materiales, textura, color, etc., se aportaran como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, en comparación con la de partida, y como mínimo:

- Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de reparación, consolidación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras

- Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.

- Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con ellos.

d) Obras de acondicionamiento:

- Levantamiento del edificio en su situación actual.

- Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos y comparación con las características del resultado final.

- Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ejecución de las obras proyectadas sobre los usuarios, así como descripción justificación de los compromisos establecidos en ellos.

- Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

e) Obras de reestructuración:

- Levantamiento del edificio en su situación actual.

- Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos y comparación con las características del resultado final.

- Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con ellos.

- Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

f) Obras exteriores:

- Descripción fotográfica de la configuración y aspecto exteriores del edificio.

- Representación gráfica de la situación final como resultado de la ejecución de las obras o instalaciones proyectadas.

- Justificación de la solución proyectada como menos lesiva de la configuración y aspectos exteriores y de su homogeneidad con otras actuaciones análogas, si las hubiere, ejecutadas anteriormente.

3.0.3.2.2. Obras de demolición.

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

a) Obras de demolición total.

b) Obras de demolición parcial.

Los proyectos de demolición incluirán documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción y, en todo caso, testimonio fotográfico del edificio o parte de él que se vaya a demoler.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

3.0.3.2.3. Obras de nueva edificación.

Comprende los tipos siguientes:

a) Obras de reconstrucción: tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

b) Obras de sustitución: son aquellas en que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se erige una nueva construcción.

c) Obras de nueva planta: son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

d) Obras de ampliación: son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

Los proyectos para los distintos tipos de obras de edificación de nueva planta se complementarán con los documentos que a continuación se señalan:

a) Obras de reconstrucción:

- Reproducción de los planos originales del proyecto de construcción del edificio primitivo, si los hubiera.

- Descripción documental de todos aquellos elementos que ofrezcan una referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.

- Si las obras de reconstrucción fueran de una parte del edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en que se integra.

b) Obras de sustitución:

Cuando las condiciones particulares de zona lo requieran, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

c) Obras de nueva planta:

En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y lo requieran las condiciones particulares de la zona, se incluirán los mismos documentos complementarios previstos para las obras de sustitución.

d) Obras de ampliación:

- Levantamiento del edificio en su situación actual.

- Descripción fotográfica del edificio y comparación con las características del resultado final.

- Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ampliación sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con ellos.

- Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado del alzado del tramo o tramos de la calle a los que dé fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.

3.0.3.1. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas.

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

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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

Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes grupos:

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

b) Actuaciones estables: cuando su instalación haya de tener carácter permanente o de duración indeterminada. Comprenden:

- La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
- Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
- El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
- Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
- Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
- Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre, recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
- Soportes publicitarios exteriores.
- Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
- Vertederos de residuos o escombros.
- Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
- Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
- Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables o conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de estos y no previstos en sus proyectos originarios.

c) Actuaciones provisionales: entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario y particularmente las siguientes:

- Vallados de obras y solares.
- Sondeos en terrenos.
- Apertura de zanjas y calas.
- Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
- Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos, u otros actos comunitarios al aire libre.

Todos los proyectos de otras actividades urbanísticas se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate. Como mínimo contendrán memoria descriptiva justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

3.0.3.2. Proyectos de actividades y de instalaciones.

Son aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada. Comprenden las siguientes clases:

a) Proyectos de instalaciones de actividades: son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretende instalar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.

b) Proyectos de mejora de la instalación: son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

Estos proyectos técnicos estarán redactados por facultativo competente y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica y por el contenido de estas normas. En su caso satisfarán las especificaciones contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, en el Reglamento de Espectáculos Públicos y en la legislación sectorial que sea aplicación. Contendrán como mínimo memoria descriptiva y justificativa, plana y presupuesto.

3.0.4. Disciplina urbanística.

El Ayuntamiento y los demás órganos con competencia urbanística utilizarán cuantos recursos pone a su disposición el marco jurídico urbanístico para velar el exacto cumplimiento de las determinaciones del Plan.

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

3.0.5. Intervención municipal del uso del suelo: alcance y formas, licencias urbanísticas, órdenes de ejecución y suspensión de obras y otros usos, inspección urbanística.

3.0.5.1. Alcance y formas

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

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

- a) Licencias urbanísticas.
- b) Órdenes de ejecución o de suspensión de obras u otros usos.
- c) Aplicación de la Ley 8/90, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

3.0.5.2. Licencias urbanísticas.

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

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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

Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

- a) De parcelación.
- b) De obras.
- c) De otras actuaciones urbanísticas.
- d) De ocupación y funcionamiento.
- e) De actividades e instalaciones.

3.0.5.2.1. Licencias de parcelación.

Está sujeto a previa licencia municipal todo acto de parcelación urbanística según se define en estas normas. Estas licencias se concederán sobre un proyecto con el siguiente contenido:

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

b) Planos de estado actual a escala 1/1.000, como mínimo donde se señalen las fincas registrales originales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos del terreno.

c) Planos de parcelación a escala mínima 1/1.000, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes, y pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables según las condiciones señaladas por el Plan.

d) Propuesta de cédula urbanística para cada parcela resultante.

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

Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración, sea por subdivisión o agregación, de parcelas en suelo urbano o urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, aun cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos. También precisa de licencia municipal individualizada toda división de fincas que se pretende realizar en suelo no urbanizable para fines distintos del aprovechamiento rustico.

La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectuó sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiere lugar sin la parcelación realidad o resultare legalizable.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

A fin de facilitar el cumplimiento de lo previsto en los artículos 95.2 y 96.3 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento comunicara de oficio a todos los Registros de la Propiedad competentes todos los acuerdos de aprobación definitiva o de desaprobarción, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones y reparcelación, así como las resoluciones que concedan o denieguen licencias de parcelación y las que declaren la ilegalidad de las parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes parcelarios y de las respectivas Cédulas Urbanísticas.

3.0.5.2.2. Licencias de obras

3.0.5.2.2.1. Obras de urbanización.

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

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

Autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificado por el promotor con antelación mínima de 15 días su intención de iniciarlas, se fijará día para la firma del Acta de comprobación del replanteo. El plazo de ejecución de las obras de urbanización comenzara a contar a partir del día siguiente. Durante la ejecución de las obras el Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística, vigilancia y control de las mismas.

3.0.5.2.2.2. Obras de edificación.

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

- Licencia de parcelación o, si esta no fuere exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.
- Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento al polígono o unidad de actuación a que pertenezca la parcela, en su caso.
- Contar el polígono o unidad de actuación con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como las restantes condiciones de urbanización impuestas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización.
- Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.
- Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en función de la naturaleza de las obras.
- Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
- Cuantos otros de índole específica fueren exigibles, a tenor de las presentes Normas y del desarrollo del planeamiento aplicable.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

3.0.5.2.2.3. Licencias de obras con eficacia diferida.

La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un proyecto básico, pero en tales casos su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo.

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

3.0.5.2.2.4. Control de los proyectos y subsanación de deficiencias.

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

3.0.5.2.2.5. Silencio administrativo

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

- Bien declarar inaplicable al silencio administrativo positivo en virtud del artículo 178.3 de la Ley del Suelo.
- Bien tener por expedida la licencia sin perjuicio de la ulterior concesión del preceptivo permiso de licencia de obras, previa la aprobación del proyecto ejecutivo y demás requisitos pendientes

3.0.5.2.2.6. Transmisión de licencias de obras.

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

3.0.5.2.2.7. Modificaciones de las licencias.

Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

3.0.5.2.2.8. Control de la ejecución de las obras.

En obras de nueva edificación los solicitantes de la licencia deberán comunicar al Ayuntamiento, con antelación mínima de 15 días, la fecha prevista para el inicio de las obras, solicitando la comprobación del replanteo correspondiente. Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiera lugar en caso de infracción de las alineaciones y re-tranqueos oficiales. El acta de replanteo suscrita de conformidad con el agente municipal exime a los

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento del replanteo comprobado.

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

3.0.5.2.2.9. Caducidad y suspensión de las licencias de obras.

Las licencias se declararan caducadas a todos los efectos por el mero transcurso de los plazos que a continuación se señalan, salvo las posibles prorrogas que asimismo se indican:

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

b) Si a una vez iniciadas las obras quedaren interrumpidas por un período superior a 3 meses, pudiéndose solicitar prórroga de 3 meses por una sola vez y por causa justificada.

c) Salvo causa debidamente justificada, si se incumplieren los plazos parciales de ejecución señalados en el proyecto aprobado, de forma que se haga imposible la terminación en el tiempo previsto ampliado con las prorrogas en su caso concedidas.

d) Si no se cumpliera el plazo de terminación habiendo dispuesto las obras de alguna de las prorrogas contempladas en los apartados a) y b). De no contar con prórroga anterior y habiéndose alcanzado la última fase, podrá solicitarse una definitiva por plazo adecuado no superior a 6 meses.

e) Las licencias presuntas, por el transcurso del plazo de 3 meses sin que el peticionario formule el requerimiento expreso previsto.

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

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

Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijen.

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

3.0.5.2.2.10. Revocación de licencias de obras.

Podrán ser revocadas las licencias de obras cuando se adopten nuevos criterios de apreciación que lo justifiquen. Asimismo podrá llegarse a la revocación cuando desaparezcan las circunstancias que

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

motivaron su otorgamiento, o si sobreviniesen otras razones que de haber existido en su momento hubiesen justificado la no concesión de licencia.

3.0.5.2.2.11 Obras realizadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas.

Si el incumplimiento de las condiciones de una licencia de obras en curso revistiere carácter de infracción urbanística grave presuntamente no legalizable, la suspensión se mantendrá en tanto se sustancia el correspondiente expediente sancionador que, de resultar positivo, dará lugar a la declaración de ineficacia de la licencia sin perjuicio de la sanción que proceda.

De no existir infracción urbanística grave, podrá declararse sin efecto la suspensión decretada, sin perjuicio de que continúe el oportuno expediente sancionador.

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

3.0.5.2.3. Licencias de otras actividades urbanísticas.

La realización de otras actividades urbanísticas, en cuanto no estén amparados por licencias de urbanización o de edificación, requerirá licencia específica que se tramitara con arreglo a las disposiciones de este capítulo en lo que sean de aplicación.

3.0.5.2.4. Licencias de actividades e instalaciones.

Requieren licencia de actividad e instalación la realización de los actos contemplados en el artículo 3.0.3.2., bien se trate de nueva implantación, ampliación o modificación de actividades o instalaciones.

La modernización o sustitución de instalaciones que no suponga alteración de las características técnicas de las mismas o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere modificación de la licencia de actividades e instalaciones.

La concesión de estas licencias está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas normas y de la reglamentación técnica que sea de aplicación.

Cabrá la concesión de licencias de instalaciones y actividades que contemplan la imposición de medidas correctoras de los niveles de molestia generados por la actividad o instalación. En este supuesto, la comprobación de la inexistencia o deficiencia de dichas medidas correctoras implicará la pérdida de eficacia de la licencia.

3.0.5.2.5. Licencias de ocupación o funcionamiento.

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

Están sujetas a licencia de ocupación:

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

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



- b) La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.
- c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

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

- Certificación final de las obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.
- Cédula de habitabilidad u otro instrumento calificador que proceda en razón del uso residencial.
- Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.
- Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.
- Documentación de las compañías suministradoras de agua, gas, electricidad y telefonía, acreditativa de la conformidad de las instalaciones de acometida y redes respectivas.
- Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.
- Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

La licencia de ocupación será solicitada al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para su concesión o denegación será de un mes, salvo reparos subsanables, pudiendo reducirse a la mitad para aquellos supuestos de urgencia o especiales características que se determinen. La obtención de licencia de ocupación por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos por la legislación no alcanza a legitimar las obras o usos que resultaren contrarios al planeamiento y se entenderá sin perjuicio del deber de formalizar posteriormente la licencia en la forma regulada en estas Normas.

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

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

3.0.5.3. Ordenes de ejecución o de suspensión de obras y otros usos.

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

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

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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

3.0.5.4. Aplicación de la Ley 8/1990 de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

La entrada en vigor de la Ley 8/1990 de 25 de julio, sobre Reforma Del Regimen Urbanistico Y Valoraciones Del Suelo, ha puesto de relieve la transcendencia de sus determinaciones y la aplicación incondicionada y no meramente supletoria en las comunidades autónomas de muchos de sus preceptos, lo que hace imprescindible la necesidad de conocer su texto y, al propio tiempo, sus implicaciones concretas en la ley del Suelo.

La modificación de la Ley del Suelo de 1956, se produjo a través de la Ley de Reforma de 2 de mayo de 1975, que incidió en la precedente mediante derogación, modificación y adición de epígrafes de la misma. La ley de 25 de julio de 1990, en cambio, es una ley propia con 101 artículos, cuya incidencia en la Ley de 1976 requiere la formulación de un texto refundido, con inclusión de las demás disposiciones legales y reglamentarias vigentes, pero plantea hoy el problema de la coordinación de preceptos entre ambas leyes, por lo que resulta de mayor interés un trabajo de inserción y armonización análogo al que llevo a cabo la Ley de 1975, no ya en cuanto a la adición de los preceptos de la nueva leyes, que es indiscutible, sino en cuanto a la estructuración y a la derogación y modificación de preceptos del texto de 1976, lo que exige un profundo conocimiento de ambas leyes y, por tanto, encierra una dificultad que poner de relieve el interés del trabajo.

En el anexo de documentación se acompaña un texto concordado en el que se insertan los artículos y sus implicaciones y el contenido de algunas disposiciones adicionales en que también se produce incidencia en artículos de la Ley del suelo, no las demás disposiciones adicionales, transitorias y finales, de aplicación directa y sin afectación a la ley precedente, excepto la Adicional y Final primeras, de gran importancia en cuanto señalan, respectivamente, los municipios en que se aplica en su integridad la ley y los efectos de la misma en los de aplicación limitada, y los preceptos que tienen carácter básico, pleno o supletorio frente a la competencia que corresponde a las comunidades autónomas.

Las remisiones que en sus preceptos hace la Ley de 1990 a otros artículos de la misma, se recogen literalmente, ya que es misión de futuro texto refundido la de la conversión numérica que, en cambio, tiene escaso interés en este momento, no habiendo dificultad para su localización, ya que previamente a su texto se recoge el número del artículo respectivo.

En cuanto a la remisión que aquí se hace a la Ley del Suelo, ha de entenderse hecha al texto afectado por disposiciones posteriores al 76, en especial los Reales Decretos-Ley 3/1980, de 14 de marzo, y de 16/1981 de 16 de octubre.

3.0.6. Información urbanística.

El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

- a) Consulta directa del planeamiento.
- b) Consultas previas.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

c) Informes urbanísticos.

d) Cédulas urbanísticas.

3.0.6.1. Consulta directa del planeamiento.

Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias del planeamiento vigente, en los plazos y con el costo que se establezcan al efecto.

Para ello el Ayuntamiento dispondrá de copias integrales y auténticas de toda la documentación de los planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de las eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los Estudios de Detalle aprobados, de las delimitaciones de polígonos y unidades de actuación, de los proyectos o licencias de parcelación aprobados o concedidas y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite.

Asimismo se formalizará el Libro Registro previsto en el artículo 166 del Reglamento de Planeamiento, en que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

3.0.6.2. Consultas previas.

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias, sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyectos o croquis suficientes para su comprensión.

3.0.6.3. Informes urbanísticos.

Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, el cual deberá emitirse en el plazo de un mes por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. La solicitud del informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos del Plan General o bien la denominación oficial precisa del polígono o sector objeto de la consulta. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes de la consulta fuesen precisos.

3.0.7.4. Cédulas urbanísticas.

Se creará y regulará la Cédula urbanística como documento acreditativo del Régimen urbanístico de aplicación a un terreno o edificio determinado en la fecha de su expedición. Las Cédulas se expedirán a solicitud escrita de los propietarios de las fincas de que se trate o titulares de opción de compra de las mismas, quienes acreditarán su condición y acompañarán plano de emplazamiento de la finca a escala mínima 1/5.000, como mínimo, y cuantos otros datos de localización les sean requeridos por los servicios municipales.

Las Cédulas contendrán las especificaciones señaladas en el artículo 168.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

El valor acreditativo de las Cédulas se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

Cuando los informes o Cédulas urbanísticos entrañen la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo del Órgano Municipal de Gobierno competente, que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones, cuando tengan alcance general, serán publicadas y se incorporarán como anexos al Plan o instrumento afectado.

3.0.7. Divisiones urbanísticas del suelo.

3.0.7.1 Clasificación del Suelo y Sistemas Generales.

Por su distinta posición y funcionalidad en la estructura general y orgánica del territorio, el Plan General divide el suelo de la totalidad del municipio de Alcázar de San Juan con arreglo a los siguientes criterios:

A. Clasificación del suelo:

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

1. El suelo no urbanizable es aquel que el Plan mantiene ajeno a cualquier destino urbano, confirmando su valor agropecuario y natural. Se divide en los tipos siguientes:

- Suelo no urbanizable con especial protección.
- Suelo no urbanizable común.

2. El suelo urbanizable está caracterizado por estar destinado por el Plan a ser soporte del crecimiento urbano previsto. En razón de las previsiones en el tiempo que el Plan establece para su incorporación al proceso de desarrollo urbano, se divide en dos categorías:

- Suelo urbanizable programado.
- Suelo urbanizable no programado.

3. El suelo urbano comprende las áreas históricamente ocupadas por el desenvolvimiento de la ciudad a la entrada en vigor del Plan y aquellas otras que, por la ejecución de éste, lleguen a adquirir tal condición en el futuro.

B. Suelo de sistemas generales:

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

Todos los cauces, lagos y lagunas de dominio público hidráulico son sistemas generales y como tales, su superficie no puede ser computable a efectos de edificación urbanística.

3.0.7.2 Calificación del Suelo por asignación de usos.

Mediante la calificación el Plan General determina la asignación zonal de los usos urbanísticos y regula el régimen de estos con carácter general para todas las clases de suelo y con carácter pormenorizado para las áreas de suelo urbano de ordenación directa.

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

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Los usos globales son los siguientes:

- De carácter dotacional:

Equipamiento escolar.

Equipamiento deportivo.

Equipamiento religioso.

Equipamiento múltiple.

Equipamiento sanitario.

Equipamiento socio-cultural.

Equipamiento para transportes y comunicaciones.

Equipamiento para espacios libres.

Equipamiento para servicios e infraestructuras urbanas.

- De carácter particular:

Residencial.

Industrial.

Terciario.

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

Los usos pormenorizados y las condiciones generales de los distintos usos se regulan en otras Normas. La asignación individualizada de usos a cada parcela o finca y las condiciones particulares, es materia propia de la regulación especial de la zona en que se encuentre.

3.0.7.3 División del suelo por su ordenación detallada.

Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida en el Plan General en las distintas clases y categorías del suelo, se distinguen las siguientes áreas:

A. En el suelo urbano:

- Suelo urbano común, ordenado de modo directo y finalista cuyo desarrollo, por tanto, viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones propias del Plan General para la zona de que se trate.

- Áreas de planeamiento diferenciado, caracterizadas por incorporar el Plan General, con o sin modificaciones, las determinaciones del planeamiento y gestión de su ordenación anterior aprobada o en trámite de aprobación.

- Áreas de planeamiento remitido, para las que el Plan General contiene, o bien la ordenación básico con remisión de la de detalle a ulterior desarrollo por medio de Planes Especiales de Reforma, o bien la ordenación detallada pero pendiente de ser completada mediante Estudios de Detalle.

B. En el suelo urbanizable:

- Sectores de suelo urbanizable programado, sujetos a desarrollo por medio de los Planes Parciales correspondientes.

- Áreas de suelo urbanizable no programado, pendientes de desarrollo a través de Programas de Actuación Urbanística y ulteriores Planes Parciales.

3.0.7.4. División del Suelo por su gestión urbanística.

Sin perjuicio de la delimitación de los polígonos y demás ámbitos de gestión propios del suelo urbanizable, cuya determinación corresponde a los Planes Parciales o a las decisiones que se adopten

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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

para la ejecución de los mismos, El Plan General determina y prevé la delimitación de ámbitos de gestión en el suelo urbano en los siguientes supuestos:

- Unidades de actuación continua y discontinua para reparto de cargas en el suelo urbano común, cuya delimitación deberá efectuarse por acuerdo municipal en ejecución del Plan General.
- Polígonos o unidades de actuación para la gestión en Áreas de Planeamiento Diferenciado.
- Polígonos para la gestión en áreas de planeamiento remitido que deberán delimitarse según las previsiones del Plan General.

3.0.7.5. Situaciones fuera de ordenación.

A los efectos de la normativa correspondiente de la Ley del Suelo, se consideran disconformes con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las siguientes situaciones:

- Los que ocupen suelo calificado como vario o espacios libres públicos, tanto en sistema general local, salvo que el propio Plan General o sus instrumentos de desarrollo determinen la compatibilidad de lo existente, en todo o en parte, con la nueva ordenación.
- Los que se encuentren situados en el suelo urbanizable programado o en áreas de suelo urbano sujetas a reforma interior, salvo que el Plan General o de los Programas de Actuación Urbanística se deduzca su conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporados a la misma por los Planes Parciales o Especiales correspondientes.
- Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las presentes Normas, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en el Catálogo del Plan General o en los de los planes de desarrollo del mismo que establezcan medidas especiales de protección.

3.0.9 Deberes de conservación de los propietarios de inmuebles.

3.0.8.1. Obligaciones de conservación.

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

3.0.8.2. Contenido del deber de conservación.

Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado por la reglamentación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana:

- Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de todas clases en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.
- Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento del valor actual del inmueble, repongan las instalaciones y construcciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sir-

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

van al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.

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

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

3.0.8.3. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

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

- En urbanizaciones: el propietario de cada parcela es el responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

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

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

Respecto a las condiciones de salubridad, deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

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

Respecto a las condiciones de ornato, la fachada de la construcción deberá mantenerse adecuada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

- Todas las condiciones señaladas anteriormente serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

Los conceptos contenidos en el presente artículo podrán ser ampliados o precisados mediante una Ordenanza Especial.

3.0.8.4. Colaboración Municipal.

Si existieren razones de utilidad pública o interés social que aconsejaren la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá optar por subvencionar el exceso del coste de la reparación, exclu-

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

yendo al inmueble del régimen previsto en el artículo 183.2 b), de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias.

3.0.8.5. Ordenes de ejecución para la conservación.

Aunque no se deriven del presente Plan ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento, por motivos de interés estético o turístico, al amparo del artículo 182 de la Ley del Suelo, podrá obtener la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

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

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

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

Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde este alcance, y se complementarían o se sustituirían económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasen y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

3.0.8.6. Contribución de los inquilinos al deber de conservación.

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

3.0.8.7. Conservación específica del patrimonio catalogado.

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

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

Los elementos a que hace referencia el número anterior existentes sobre inmuebles catalogados, deberán suprimirse, demolerse en el plazo máximo de un año, a contar desde la fecha de inclusión en el catálogo de la edificación correspondiente, o desde la definitiva aprobación del Plan General, con excepción de aquellos que estuvieren autorizados mediante Ordenanza.

A efectos de los deberes generales de conservación, la catalogación de interés histórico-artístico de una edificación implica, para sus propietarios, la obligación de realizar las obras requeridas por las presentes Normas para su adecuación a las condiciones estéticas y ambientales, sin perjuicio de su derecho a beneficiarse de las ayudas, subvenciones, exenciones o bonificaciones establecidas el mantenimiento de las particulares que hubieran sido determinadas en cada caso por su catalogación, o la de promover las actuaciones necesarias para alcanzar tales condiciones.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

3.0.8.8. Conservación específica y ocupación temporal de solares.

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

- Vallado: todo solar deberá estar cerrado por una valla de las determinadas en las presentes Normas.

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

- Limpieza y salubridad: el solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea o cultivada, sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o trasmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

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

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

Excepcionalmente, el ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario, para la implantación de los usos mencionados anteriormente.

El propietario podrá concertar con otras personas el destino del solar, con carácter provisional, para los fines expresados anteriormente (descanso, recreo o esparcimiento). Al efecto de los usos de recreo y expansión allí señalados, se podrán situar quioscos de bebidas, aparatos de feria y cualesquiera otras instalaciones provisionales de tipo similar.

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

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

Transcurridos los plazos fijados para el deber de edificación sin que se haya solicitado la oportuna licencia para las obras necesarias, el Ayuntamiento podrá, previa comunicación al propietario, ocupar provisionalmente el solar a fin de destinarlo a los usos públicos de recreo y expansión anteriormente señalados.

3.0.8.9. Infracción y procedimiento.

La infracción, por los propietarios, de los deberes generales de conservación o de las obligaciones establecidas anteriormente, permitirá al Ayuntamiento la expropiación con carácter sancionador del inmueble afectado, además de la adopción de las medidas previstas en estas Normas.

La infracción por los propietarios o compañías concesionarias de teléfonos, electricidad, gas y empresas anunciadoras, de las obligaciones señaladas en el caso de catalogación de interés histórico-artístico, dará lugar a la ejecución de las obras de supresión o demolición por el Ayuntamiento con carácter sustitutorio.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

El importe de dichas obras será exigido por vía de apremio a la propiedad del inmueble o requerida a las compañías concesionarias, en el supuesto de que se trate de cables, postes o aparejos, y en cuanto sean responsables de su supresión, enterramiento o empotrado.

Quienes sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones en ellas señaladas, derribaren o desmontaren un edificio catalogado o parte de él, así como los que, como propietarios, autoricen su derribo o desmontaje, serán obligados solidariamente a su reconstrucción, sin perjuicio de las sanciones económicas que procedan.

El incumplimiento por los propietarios del inmueble afectado de la orden de ejecución de reconstrucción, constituirá infracción urbanística.

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

3.0.10. Estado ruinoso de las edificaciones.

3.0.9.1. Procedencia de la declaración de ruina.

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

3.0.9.2. Daños no reparables.

Incurren en la consideración de daños no reparables técnicamente por los medios normales, aquellos cuya reparación implique la construcción de elementos estructurales de extensión superior a un tercio de la totalidad de los mismos.

Elementos estructurales son aquellas partes de la edificación a las que el cálculo estructural atribuye una misión portante y resistente reconocida.

La determinación de la extensión a que nos referimos en este artículo se llevará a cabo por:

- El inventario pormenorizado de los elementos estructurales de la edificación con expresión de su cuantía en las unidades métricas habituales y de la proporción de cada uno en relación con el total expresado en forma conceptual.
- La proporción de cada uno de los elementos que deba ser reconstruido expresada, igualmente, de forma conceptual.
- Se precisará la extensión de los daños que se deben reparar mediante la suma de los productos de los porcentajes de cada elemento por reconstruir a que se refiere el anterior apartado y los porcentajes del elemento de la totalidad de los estructurales a que nos referíamos en el primer apartado.

3.0.9.3. Obras de reparación.

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

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

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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

3.0.9.4. Relación con la ordenación

La simple disconformidad con el Plan General o sus instrumentos de desarrollo no constituirá circunstancia urbanística que haga aconsejable la demolición de un inmueble, salvo que la demolición haya sido establecida como determinación del Plan General o instrumento que lo desarrolle.

3.0.9.5. Relación con la habitabilidad.

Las deficiencias referentes a instalaciones o servicios en materia de habitabilidad de las viviendas no serán tenidas en cuenta a efectos de la declaración en estado ruinoso de la edificación, por carecer de relación con dicho estado.

3.0.9.6. Inmuebles catalogados.

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

3.0.9.7. Obligación de demoler.

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

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

3.0.9.8. Declaración de ruina.

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

- Declaración de inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición. Si existiere peligro en la demora, se acordara lo procedente respecto al desalojo de ocupantes.
- Declaración de parte del inmueble en estado de ruina, cuando tenga aquella independencia constructiva del mismo, ordenando su demolición.
- Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la resolución determinará.

3.0.9.9. Expediente contradictorio.

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

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

Por ordenanza se regulará el procedimiento de tramitación de los expedientes de ruina.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

3.1 Suelo urbano: Ordenanzas de la Edificación y Uso del Suelo.

3.1.1. Usos pormenorizados. Condiciones particulares de los usos.

Empecemos por definir:

- Uso característico: el que caracteriza un área de reparto, una zona de ordenación, o el dominante en una parcela.

- Uso compatible: el que puede coexistir con el característico, sin perjuicio de que se puedan señalar restricciones en su intensidad.

- Uso condicionado: aquellos que aún no siendo propios de la ordenación de una zona, se admiten mediante el cumplimiento de requisitos específicos, en las relaciones con el uso característico o en las condiciones de ocupación.

- Uso autorizado: uso atípico dentro de la zona de ordenación en que se encuentra, localizado con anterioridad al P.G.O.U. y que queda autorizado a todos los efectos y con régimen de ordenación específico.

- Uso tolerado: los que estando implantados con anterioridad, el Plan acepta como una realidad, estableciendo un régimen transitorio especial, conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo.

- Uso prohibido: el que es incompatible con los usos que establece la Normativa.

- Uso básico: el que corresponde a los usos fundamentales: residencial, industrial, de servicios terciarios, y dotacional.

3.1.1.1. Uso residencial.

Es el uso de vivienda dedicado a alojamiento permanente. Distinguímos dos clases:

- Colectiva: viviendas agrupadas horizontal o verticalmente, con acceso común, siendo de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

- Unifamiliar: situada en parcela independiente. Incluye dos categorías: la vivienda unifamiliar urbana, situada en suelo urbano, y la vivienda unifamiliar rural, en suelo no urbanizable.

Según el régimen jurídico a que esté sometida en función de los beneficios otorgados por el estado, se distingue, con independencia de las anteriores clasificaciones, en dos categorías:

- Vivienda con Protección Oficial: cuando cuente con la calificación correspondiente, y este sujeta a los condicionamientos jurídicos, técnicos y económicos derivados de ella. Podrá haber otros regímenes específicos de promoción pública que se asimilarán, en su caso, al de Protección Oficial.

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

CONDICIONES DE LA VIVIENDA.

3.1.1.1.1. Vivienda exterior.

1. Todas las viviendas de nueva edificación deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones establecidas en estas normas y al menos, uno de los huecos recaerá sobre calle, espacio libre público, o espacio libre privado. En este último caso la dimensión mínima del patio de manzana será de 120 metros cuadrados, pudiéndose en todo caso inscribir una circunferencia de 10 metros de diámetro mínimo.

2. Ninguna vivienda colectiva de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

3.1.1.1.2. Programa de la vivienda.

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

2. Cuando las normas específicas de la zona no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de aseo completo. Su superficie útil no será inferior a 30 metros cuadrados, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendedores, ni espacios con altura libre inferior a 225 centímetros.

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

a) Estancia: tendrá una superficie útil no inferior a 14 metros cuadrados; uno de sus lados tendrá una longitud libre de al menos 280 centímetros; su forma será tal que pueda inscribirse en ella un círculo de 3 metros de diámetro.

b) Estancia-comedor: tendrá superficie útil no inferior a 16 metros cuadrados, y cumplirá el resto de las condiciones anteriores.

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

d) Cocina: tendrá una superficie útil no inferior a 6 metros cuadrados; uno de sus lados tendrá una longitud libre mínima de 179 centímetros. Dispondrá de un fregadero.

e) Cocina-comedor: tendrá una superficie mínima de 9 metros cuadrados, y deberá cumplir el resto de las condiciones señaladas para la cocina, con uno de sus lados de longitud libre no inferior a 210 centímetros.

f) Dormitorio principal: tendrá una superficie de, al menos, doce metros cuadrados, con uno de sus lados de longitud libre no inferior a 250 centímetros.

g) Dormitorio doble: cuando haya algún dormitorio doble, además de principal, tendrá una superficie de, al menos 10 metros cuadrados, con uno de sus lados de longitud libre no inferior a 250 centímetros.

h) Dormitorio sencillo: tendrá como mínimo una superficie de siete metros cuadrados, con uno de sus lados de longitud libre no inferior a 2 metros.

i) Cuarto de aseo: tendrá una superficie útil mínima no inferior a 3 metros cuadrados. Dispondrá, al menos, de un lavabo, de una ducha o bañera y de un inodoro. El acceso al cuarto de aseo no podrá realizarse desde la cocina ni desde ningún dormitorio. Si el acceso se dispusiera desde la estancia, ambas piezas deberán quedar separadas por un distribuidor con doble puerta. En caso de haber más de un cuarto de aseo, uno de ellos tendrá acceso independiente, pudiendo accederse al resto desde los dormitorios.

j) Armario ropero: la vivienda contará con varios armarios roperos con una longitud mínima conjunta, en función del número de personas para el que se proyecte:

Número máximo de personas	Longitud (m)
3	1,5
4	1,9
5	2,3
6	2,7

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

7	3,1
8 o más	3,5

k) Pasillos: tendrán una anchura máxima de 85 centímetros. Podrán existir estrangulamientos de hasta 80 centímetros, siempre que su longitud no supere los 30 centímetros y en ningún caso enfrentados a una puerta. La disposición de las puertas de las piezas respecto a los pasillos será tal que permita el paso a cualquier pieza habitable de un rectángulo horizontal de 50 * 180 centímetros.

l) Tendedero: salvo si existiese tendedero común, o el tendido de la ropa pudiera hacerse en el patio de la parcela, toda vivienda de más de un dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior de al menos 3 metros cuadrados de superficie, destinada a tender ropa, que no podrá ser visible desde el espacio público por lo que, si da frente al mismo, estará dotada de un sistema de protección visual que dificulte la visión de la ropa tendida.

m) Vestíbulo: tendrá una superficie no inferior a 140 decímetros cuadrados y un lado libre mínimo de 110 centímetros.

3.1.1.1.3. Altura de los techos:

La distancia mínima medida entre el suelo y el techo, verticalmente, será de 250 centímetro al menos en el 75% de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta 225 centímetros en el resto.

3.1.1.1.4. Dimensiones de los huecos de paso.

1. Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas 201 centímetros de altura y 82,5 centímetros de anchura.

2. Las dimensiones mínimas de las hojas de acceso a las piezas de las viviendas serán 192 centímetros de altura, 62,5 de anchura para los cuartos de aseo y 72,5 para el resto de las piezas.

3.1.1.1.5. Accesos comunes a las viviendas.

1. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de ellas desde el espacio público exterior a través de espacios públicos comunes.

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

3. Los desniveles se salvarán mediante rampas de 6% de pendiente máxima o mediante escaleras que tendrán un ancho mínimo de 100 centímetros cuando por ellas se acceda a un máximo de 10 viviendas; de 110 centímetros cuando dan acceso a un máximo de 30 viviendas; cuando por ellas se acceda a más de 30 viviendas se dispondrán dos escaleras con un ancho mínimo de 100 centímetros o una sola de ancho 130 centímetros. En ningún caso las escaleras tendrán tramos continuos de desarrollo mayor de 12 peldaños, y estos tendrán una huella de anchura mínima de 270 milímetros y una tabica de altura no superior a 175 milímetros.

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

5. En promociones de más de 30 viviendas se respetará la proporción mínima de viviendas para minusválidos fijadas en el Real Decreto 335/1980 de 25 de enero.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

3.1.1.1.6. Dotación de aparcamiento.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados útiles de vivienda, y, en todo caso, por cada unidad de vivienda.

No será obligatoria la dotación de aparcamiento en el interior de la propiedad para aquellas edificaciones que tendrán un desarrollo de fachada menor a 5 metros.

3.1.1.1.7. Usos compatibles con el uso de vivienda.

En las zonas de uso característico residencial se admitirán como compatibles los usos comercial, terciario, hotelero, espacios libres, equipamientos, dotación de infraestructuras, talleres artesanales, almacenes y servicios del automóvil.

En Alameda de Cervera será compatible además la pequeña industria de tipo agro-ganadera, siempre claro está que no incumpla el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Serán autorizados los usos industriales, localizados en zona residencial con anterioridad al Plan, siempre que no impliquen actividades insalubres o molestas, y con un régimen de ordenación específico.

3.1.1.2. Uso industrial

3.1.1.2.1. Definición y clases; aplicación; actividades compatibles.

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

- Producción industrial, que comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económica y especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como, el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladoras, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público.

- Almacenaje y comercio mayorista, que comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Así mismo se incluyen aquí otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades de industria, comercio, minorista, transportes u otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

- Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico, que comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de uso doméstico con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Estos servicios pueden llevar incluida su venta directa al público o hacerse por intermediarios.

- Producción artesanal y oficios artísticos, que comprenden actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no senador o pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

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

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

- Industria en general: cuando la actividad se desarrolla en establecimientos especialmente preparados para tal fin, bien ocupando todo el edificio o determinados locales dentro de él.

- Minipolígonos industriales: cuando la actividad se desarrolle en locales de pequeño tamaño organizados con elementos urbanos preparados específicamente, insertos en la trama urbana, en áreas de uso característico no industrial y que comparten servicios e instalaciones (como son las actuaciones de conjunto sobre manzanas o conjunto de parcelas en que es preciso ejecutar obras de urbanización específicas para adaptarlas al uso industrial, las industrias nido que se instalen en parcelas mediante obras de nueva edificación o en edificios existentes previamente acondicionados o los talleres domésticos - cuando la actividad se desarrolla por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas).

Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación a los edificios y construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos a restauración. Será asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no representen desviación importante de los objetos de la misma.

Las presentes normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, sobre protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, se consideran de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma, como para las instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humos, etc., sobrepasan los límites que en ellas se fijen.

Se consideran compatibles con otros usos no industriales aquellas actividades que cumplan las condiciones que se señalen en estas Normas en lo que se refiere al nivel y control de impactos ambientales según las diferentes posibilidades de situación en los edificios y de ubicación en las zonas, en relación al resto de actividades no incluidas en el uso industrial.

3.1.1.2.2. Condiciones de la industria en general.

3.1.1.2.2.1. Dimensiones de los locales.

A los efectos de aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades, quedaran excluidas expresamente aquellas superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados al transporte de los productos. Los locales de producción o almacenaje en los que se dispongan puestos de trabajo tendrán, al menos un volumen de 12 metros cúbicos por trabajador.

3.1.1.2.2.2. Servicios de aseo.

Tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte trabajadores o fracción superior a diez y por cada mil metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos metros cuadrados.

3.1.1.2.2.3. Circulación Interior.

Las escaleras tendrán una anchura no inferior a cien centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta puestos de trabajo; de ciento diez centímetros cuando su capacidad sea

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

hasta ciento cincuenta puestos de trabajo y de ciento treinta centímetros cuando su capacidad sea de más de ciento cincuenta puestos de trabajo. Ningún paso horizontal o rampa tendrá una anchura menor de cien centímetros.

3.1.1.2.2.4. Dotación de aparcamiento.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco metros cuadrados de superficie útil de taller.

3.1.1.2.2.5. Ordenación de la carga y descarga.

Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los quinientos metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un metro.

Para superficie superior a mil metros cuadrados deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada mil metros cuadrados más de superficie de producción o almacenajes. En áreas de uso característico residencia, entre las veintidós horas y las ocho horas solo se permitirá la carga y descarga de furgonetas con capacidad máxima de tres mil quinientos kilogramos y siempre dentro del local cerrado.

3.1.1.2.2.6. Condiciones ambientales.

No podrá utilizarse ni ocuparse ningún suelo o edificio para usos industriales que produzcan alguno de los siguientes efectos: ruidos, vibraciones, malos olores, humos, suciedad u otras formas de contaminación, perturbaciones de carácter eléctrico o de otro tipo, peligrosos especiales de fuego o explosión, molestia, nocividad o insalubridad en tal grado que afecten negativamente al medio ambiente o impidan el normal desarrollo de otros usos posibles en la zona.

A tal fin, los establecimientos deberán evitar o limitar los peligros y efectos por debajo de los límites máximos que por cada tipo de local se establecen en la presente Normativa.

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

- En el punto o puntos en que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos, cualquier otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radioactivas.
- En el punto o puntos donde se pueda originar el incendio o la explosión en el caso de peligro de incendio o explosión respectivamente.
- En los límites de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos o más próximos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.

3.1.1.2.2.7. Ruido.

Se señalan dos límites de obligado cumplimiento de nivel sonoro máximo admisible en dB que no podrán sobrepasarse en el desarrollo de la actividad:

- Nivel sonoro máximo en el exterior medible a 1.5 m. de la fachada y/o límite de la parcela industrial.
- Nivel sonoro máximo en exterior comprobable en el interior del local industrial con las ventanas cerradas a una distancia, si es posible, no inferior a 1.5 m. de las paredes.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



Para cada uno de los niveles sonoros máximos se fijan valores para el día y la noche (entre las 22 horas y las 8 horas) y para los distintos tipos de local industrial que aparecen en la tabla adjunta.

En todo caso, el nivel sonoro admitido en el domicilio del vecino más afectado, no podrá sobrepasar en más de tres dB el ruido de fondo, entendiéndose por tal el ambiental sin los valores puntas accidentales.

	Nivel sonoro exterior		Máximo en dBA interior	
	Día	Noche	Día	Noche
Locales en planta baja o semisótano de edificios residenciales, de servicios y de equipamiento.	40	25	50	45
Edificio industrial en Zonas de Ordenación de uso característico residencial.	40	25	60	50
Edificios en Zonas de Ordenación urbana industrial.	45	35	75	65
Edificio en polígono industrial Alces o en suelo no urbanizable.	50	50	90	90

3.1.1.2.2.8. Posibilidades de fuego y explosión.

Todas las actividades que es un proceso de producción o almacenaje incluyen inflamables y materias explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre. A efectos de regulación se establece diez tipos de actividades. Las ocho primeras se definen en función de la carga térmica y la temperatura de inflamación, y las dos restantes están relacionadas respectivamente con el riesgo de activación y con el riesgo de explosión.

- Temperatura de inflamación T_i . En la mínima temperatura de grados C y a 760 mm. a la que una sustancia combustible en contacto con el aire desprende la superficie cantidad de vapor para que se produzca la inflamación mediante el aporte de una energía de activación externa.

- Carga térmica Q_t . Es el poder calorífico de las sustancias combustibles por unidad de superficie del sector de incendio considerado. La carga térmica comprenderá por una parte todos los materiales combustibles que forman parte de la construcción y decoración y por otra aquellos inherentes a la explotación de los locales incluyendo los almacenamientos. Si la carga térmica es desigual en un sector de incendio se adoptará la que corresponda a la zona más desfavorable siempre que su superficie sea superior al 10 por ciento de la del sector. La carga térmica se calculará mediante la siguiente fórmula:

$$Q_t = K_i \times P_i : S$$

Donde, Q_t es la carga térmica en megacalorías por metro cuadrado; K_i es la masa en Kilos de cada sustancia combustible; P_i es la potencia calorífica en megacalorías; S es la superficie en metros cuadrados del sector del incendio.

- Riesgo de activación. Es la medida de la probabilidad de que el riesgo de incendio se actualice. Viene determinado por una parte por los combustibles, su grado de subdivisión y condiciones de manipulación y por otra, por la accesibilidad a los mismos de los focos de ignición por factor humano, método de trabajo e instalaciones técnicas.

- Riesgos de explosión. Es la medida de la probabilidad de que se produzca un fenómeno explosivo no deseado a partir de sustancias fabricadas con finalidad de producir explosivos. Atendiendo a estas variables se establece la siguiente clasificación de actividades:

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



Tipos	Carga térmica	Temperatura de inflamación *
1	0< Qt <200	>50° C
2	200< Qt <500	>50°C
3	500< Qt< 2500	>50°C
4	2500 <Qt	>50°C
5	0< Qt <100	>50°C
6	100< Qt <250	>50°C
7	250< Qt <2500	>50°C
8	2500< Qt	>50°C

9 y 10 Las clasificadas con el grado de intensidad 4 y 8 por causa de incendios/explosiones.

*temperatura de inflamación del 95% en peso de los materiales.

CUADRO DE ACTIVIDADES PERMITIDAS POR RIESGO DE INCENDIO O EXPLOSIÓN.

Clase de Local Industrial.	Tipo de actividad permitida.
Locales en planta baja o semisótanos de edificios residenciales, de servicios y equipamiento.	1 y 2
Edificio Industrial en Zonas de Ordenación de uso característico residencial.	1, 2 y 5
Edificio en Zona de Ordenación urbana industrial.	1, 2, 5 y 6
Edificio en polígono industrial Alces o en suelo urbanizable.	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8

3.1.1.2.2.9. Radioactividad y actividad y perturbaciones eléctricas.

No se permitirá ninguna actividad que emita peligrosas radiaciones o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de los que originen dicha perturbación. Deberán cumplir también las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

3.1.1.2.2.10. Vibraciones.

Se prohíbe el funcionamiento de cualquier máquina o actividad que produzca en las viviendas vibraciones superiores a los umbrales de percepción de vibración. Para la finalidad de este apartado se entiende como umbral de percepción de vibración el mínimo movimiento del suelo, paredes o estructuras capaz de originar en la persona normal conciencia de vibración por métodos directos, tales como sensaciones táctiles o visuales de pequeños objetos en movimiento (figuras, platos, lámparas, cristales.)

No se sobrepasarán los valores del cuadro para las distintas clases de establecimientos industriales:

CLASE DE LOCAL INDUSTRIAL	VIBRACION MAXIMA EN PALS.
Locales en planta baja o semisótano de edificios residenciales, de servicios y de equipamiento.	5
Edificio Industrial en Zonas de ordenación de uso característico residencial.	5
Edificio en Zona de Ordenación urbana industrial.	15
Edificio en polígono industrial Alces o en suelo no urbanizable.	25

3.1.1.2.2.11. Deslumbramientos.

Desde los puntos de medida especificados en esta Normativa, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas o a procesos de incandescencia.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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



3.1.1.2.2.12. Contaminación atmosférica.

No se permitirá ninguna emisión que sobrepase los índices de Ringelman (intensidad de la sombra del humo) y de emisión máxima de polvo.

CLASE DE LOCAL INDUSTRIAL.	INDICE RINGELMAN		
	Arranque	Normal	Emisión máx. polvo Kg/Hr.
Locales en planta baja o semisótano de edificios residenciales, servicios y equipamiento.	1	0	1,5
Edificio industrial en Zona de Ordenación de uso característico residencial.	2	1	1,5
Edificio en Zona de Ordenación urbana industrial.	2	1	5
Edificio en polígono industrial Alces o en suelo no urbanizable.	3	2	20

En ninguno de los casos se superarán las concentraciones máximas admisibles para los demás contaminantes que determina la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico de 22 de diciembre de 1972 y las Órdenes ministeriales subsiguientes que desarrollan dicha Ley.

Sin perjuicio de lo anterior, el municipio podrá establecer limitaciones más estrictas tanto en límites de emisión como calidad de combustibles empleados, si los niveles de inmisión registrados así lo aconsejan. Para ello podrán desarrollarse ordenanzas municipales que contemplen todos los extremos.

En todos los casos que se superen los límites establecidos, la industria deberá establecer las medidas correctoras pertinentes, resultando dicha condición indispensable para que su clasificación corresponda a lo especificado en esta Normativa.

3.1.1.2.2.13. Olores.

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

3.1.1.2.2.14. Otras formas de contaminación atmosférica.

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

3.1.1.2.2.15. Basuras.

Si los residuos producidos por cualquier industria no pueden, por sus características, ser recogidos por el Servicio Municipal, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.

3.1.1.2.2.16. Actividades insalubres, molestas y nocivas.

Para la clasificación de actividades según los conceptos de “molestas”, “insalubres”, “nocivas” o “peligrosas”, se estará a lo dispuesto en el Decreto 2.414/61 de 30 de noviembre, que será de aplicación simultánea con las Normas contenidas en este Plan, sin perjuicio de que vayan produciéndose las adaptaciones e interpretaciones derivadas de las nuevas legislaciones en la materia propia del cambio tecnológico.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

3.1.1.2.2.17. Energía.

Se podrá utilizar la energía de la fuente más adecuada a la actividad que se desarrolle estableciendo, en su caso, las medidas correctoras y reservas de combustible especiales señaladas por las disposiciones vigentes.

La potencia electromecánica está determinada por la suma de la potencia de los motores que accionan las máquinas expresas en Kw. No se computan las instalaciones de aire acondicionado, aparatos elevadores, ventilación forzada, transportes interiores y bombas para elevación del agua.

Para los locales industriales en plana baja o semisótano en edificio de viviendas y/o usos terciarios se establece una densidad de potencia electromagnética máxima de 0,05 kw/m². Esta densidad es 0,075 kw/m² en el caso de actividades industriales localizadas en edificio exclusivo en zonas de uso característico residencial y de 0,1 kw/m² en zonas de uso predominante.

Para la industria en polígono no se establece ninguna limitación respecto a la densidad de potencia.

3.1.1.2.2.18. Normativa específica de vertidos industriales.

Se adjunta en el anexo de documentación una normativa específica de vertidos industriales, con la puntualización de que en la limitación de vertidos al ambiente se remitirá a lo que fija la Ley de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

3.1.1.2.3. Condiciones de los polígonos industriales. MODIFICACIÓN 4/95.

En los polígonos industriales se podrán instalar todo tipo de industrias.

Deberán cumplir las condiciones urbanísticas siguientes.

- Parcela mínima edificable 500 m².
- Edificabilidad máxima 1 m²/ m².
- Retranqueos: en parcela menor de 2500 m², retranqueo a lindero frontal de 5 m; en parcela mayor de 2500 m², retranqueo a lindero frontal de 5 m y al resto de linderos de 3 m.

En el Polígono Industrial P.6.1 perteneciente a la Junta de Comunidades, las parcelas menores de 2500 m² con dos fachadas a las calles nº2 y nº3 deberán mantener un retranqueo frontal de 5 m a la calle nº2 y un retranqueo de 3m a la calle nº3.

No podrán adosarse naves sin retranqueos laterales en longitud superior a 50 m.

3.1.1.2.4. Condiciones de las áreas industriales en el caso y de la industria escaparate.

En estas áreas podrán instalarse industrias y talleres cuyas actividades no sean insalubres, nocivas o peligrosas. Se instalarán principalmente áreas de servicio del automóvil, industrias de servicio, talleres de fabricación y venta de materiales, etc.

Será compatible con estas industrias las actividades hoteleras y los equipamientos.

Deberán cumplir las siguientes condiciones urbanísticas:

- Parcela mínima edificable: 250 m².
- Edificabilidad máxima: 1 m²/ m².
- Retranqueos: en áreas industriales en casco se exigirán 5 m. de retranqueo a lindero posterior, y en las zonas de industria escaparate en los márgenes de las carreteras se exigirá un retranqueo frontal, el exigido por la legislación de carreteras aplicable (25m. desde la línea exterior de la explanación), un retranqueo posterior de 5 m. y en las parcelas superiores a 2.500m retranqueos laterales de 3 m., pudiendo adosarse las naves lateralmente en parcelas menores de 2.500 m².

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

- Condiciones estéticas: se exigirá una adecuada calidad en los materiales y en los acabados que deberán dignificar el aspecto externo de las edificaciones y su impacto visual desde el espacio urbano. El proyecto deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

3.1.1.2.5. Condiciones de los talleres domésticos.

Los talleres domésticos no podrán realizar ningún tipo de actividad molesta, insalubre, nociva o peligrosa. Las condiciones urbanísticas serán las del uso residencial si se incluye en edificios de este uso, y se aplicaran las condiciones de industrias en casco cuando se trate de un edificio exclusivo para el uso de taller.

Se exigirá en todo caso que la actividad sea compatible con el uso residencial y se tomarán las medidas correctoras necesarias para evitar cualquier tipo de molestia al entorno en que se instale.

Serán de aplicación a los talleres domésticos las condiciones de la vivienda a que están anexos.

3.1.1.3. Uso de servicio terciario.

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

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

- Hospedaje: cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas.
- Comercio: cuando el servicio terciario se destina a suministrar mercancías al público median-tes ventas al por menor, venta de bebidas y comidas para el consumo en local, o a prestar servicios a los particulares.

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

- Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a setecientos cincuenta metros cuadrados de superficie de venta en co-mercios alimentarios y dos mil quinientos metros cuadrados en los no alimentarios.
- Agrupación comercial: cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con accesos e instalaciones comunes, en formas de galerías, centros y complejos comerciales.
- Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los setecientos cincuen-ta metros cuadrados de superficie de venta en el comercio alimentario y dos mil quinientos metros cuadrados en los no alimentarios.

Según el carácter de los bienes con que trafican, se distinguen dos clases de comercios:

1. Comercio alimentario: cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un 35% de su superficie de venta, o supere los mil metros cuadrados si se integra en un esta-blecimiento del tipo de Grandes superficies comerciales.
 - Establecimientos con sistemas de venta tradicional.
 - Establecimientos con sistema de venta en autoservicio, que pueden ser:
 - Autoservicios: hasta ciento veinticinco metros cuadrados de superficie de venta.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

- Súper servicios: de más de ciento veinticinco metros cuadrados, hasta cuatrocientos metros cuadrados de superficie de venta.

- Supermercados: de más de cuatrocientos metros cuadrados hasta setecientos cincuenta metros cuadrados de superficie de venta.

- Hipermercados: de más de setecientos cincuenta metros cuadrados de superficie de venta.

- Economatos y cooperativas de consumo, principalmente dedicados a la alimentación.

2. Comercio no alimentario: cuando su actividad exclusiva o, principal es el tráfico de mercancías no alimentarias. A su vez puede ser:

- Establecimientos por secciones: grandes almacenes o almacenes populares.

- Economatos y cooperativas de consumo con predominio de artículos no alimentarios.

- Establecimientos especializados, cualquiera que sea su sistema de ventas.

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

Comprende, tanto las oficinas propiamente dichas en que está la función principal, las que representan la función principal, así como todas las asociadas a actividades públicas o privadas industriales o de servicios que consumen espacio propio o independiente de la actividad principal, y cuantas otras cumplieren funciones análogas.

Según el prestatario del servicio se distinguirán:

- Servicios de la Administración: que son aquellas en las que el servicio es prestado por la Administración del estado en todos sus niveles.

- Oficinas privadas cuando es una entidad privada quien presta el servicio.

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

- Salas de reunión: cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos tales como café-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

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

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

3.1.1.3.1. Condiciones de hospedaje.

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

Si por las características del establecimiento las habitaciones dispusiesen de cocina, se cumplirían las condiciones del programa de la vivienda señaladas en la normativa correspondiente.

Los accesos interiores cumplirán los requisitos que se señalan para viviendas familiares.

Cuando el desnivel para salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho metros, se dispondrá un aparato elevador al menos para cada treinta habitaciones o fracción superior a quince o por cada quinientos metros cuadrados o fracción superior a doscientos cincuenta por encima de dicha altura.

Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien metros cuadrados de superficie útil. Por cada doscientos metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien metros cuadrados, se aumentara un retrete para cada sexo y por cada quinientos metros cuadrados adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta metros cuadrados, un lavabo.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada tres habitaciones si resultare número mayor.

3.1.1.3.2. Condiciones del comercio.

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

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

En los Locales de Comercio definidos anteriormente, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un metro; los desniveles se salvarán, con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.

En las Agrupaciones Comerciales y Grandes superficies comerciales definidos anteriormente, los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta centímetros; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

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

Cuando el desnivel por salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos metros cuadrados por encima de esa altura, que podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos centímetros como mínimo en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de doscientos setenta centímetros como mínimo en las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo en su contacto con él.

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

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

Los aseos de los Comercios de la categoría de Agrupación Comercial, podrán agruparse manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de superficie comercial en las categorías de Local Comercial y Agrupación comercial definidas anteriormente, salvo si la superficie destinada al comercio alimentario supera los cuatrocientos metros cuadrados, en cuyo caso se dotará de una plaza por cada cincuenta metros cuadrados.

Para los comercios definidos como grandes superficies comerciales se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta metros cuadrados de superficie comercial no alimentaria y veinticinco por cada metro cuadrado que se destine a comercio alimentario.

Cuando la superficie de venta alcance los mil quinientos metros cuadrados o los setecientos cincuenta en los comercios alimentarios, se dispondrá dentro del local, de una dársena con una altura libre mínima de trescientos cuarenta centímetros que se aumentará en una unidad por cada mil metros cuadrados o fracción superior a quinientos; las dársenas tendrán de superficie mínima siete metros de longitud y cuatro de latitud, dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

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

Los locales en que se trafique con alimentos, dispondrán de un almacén o trastienda para su conservación, debidamente acondicionados, con una superficie de, al menos, el diez por ciento de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías, con una dimensión mínima de metros cuadrados.

No se permitirá la implantación de grandes superficies de plan alimentación salvo en las zonas y condiciones de tamaño que el Plan establezca expresamente.

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

3.1.1.3.3. Condiciones de las oficinas.

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

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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

La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco milímetros.

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

Cuando el desnivel para salvar dentro del local sea superior a ocho metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos metros cuadrados sobre su altura.

La distancia mínima del suelo al techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos centímetros como mínimo. En los edificios con otros usos, serán las que se señalan las normas de aplicación en la zona en que se encuentre, siendo siempre de trescientos centímetros como mínimo, para las plantas que tendrán su piso por debajo del nivel del suelo en su contacto con él.

Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: Hasta cien metros cuadrados, un retrete y un lavabo, por cada doscientos metros cuadrados más o fracción superior a cien, se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.

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

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

Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso, se dispondrá una plaza por cada cincuenta metros cuadrados.

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

3.1.1.3.4. Condiciones de las salas de reunión.

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

3.1.1.4. Uso dotacional.

3.1.1.4.1. Definición y clases; aplicación; alcance de la calificación dotacional; compatibilidad de usos; sustitución de los usos dotacionales existentes; equipamiento múltiple; edificaciones especiales; plazas de aparcamiento y carga y descarga.

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

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

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

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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

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

c. Religioso: que comprende la celebración de los diferentes cultos.

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

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

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

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

h. Múltiple: cuando la dotación se destina a la provisión de alguno de los siguientes servicios:

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

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

- Otros servicios urbanos: mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (policía, bomberos y similares) y en general todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos, incluso los surtidores de combustible para los vehículos.

- Defensa: mediante que se da acogida al acuartelamiento de los cuerpos armados.

- Cementerios: Mediante el que se proporciona el enterramiento de los cuerpos humanos.

i. Espacios libres: Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de tránsito rápido; al desarrollo de juegos infantiles, a la relación vinculada al sistema viario; y, en general a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

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

Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General, y habrán de representarse en la documentación de cuantos instrumentos lo desarrollen.

Serán también de aplicación en los lugares que, sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación - posición, ocupación, volumen y forma - solo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reestructuración.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

La calificación pormenorizada en los Planos del señalamiento de una acción programada para un uso detalladamente cualificado tiene el valor de la asignación de un uso preferente. Si las condiciones urbanísticas en el momento de materializar la instalación del uso aconsejaren su alteración, no será considerado modificación del Plan General ni del Programa de Actuación si se mantiene el uso dentro del mismo tipo de la clasificación del equipamiento, se intercambian el sanitario y el bienestar social, o se destinan a uso deportivo.

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

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

Los usos dotacionales existentes podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:

- Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional podrá sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.
- Si está situado en edificio exclusivo, con las mismas condiciones, salvo que su uso primitivo fuera:
 - Educativo, que solo podrá ser sustituido por cualquier otro equipamiento excepto de ocio.
 - Cultural, que solo podrá ser sustituido, por otro cultural.
 - Ocio, que podrá ser sustituido por cualquier otro uso no residencial, excepto si se tratase de espectáculos deportivos o actividades al aire libre, que no podrán perder su carácter predominante dotacional.
 - Sanitario o bienestar social, que podrá ser sustituido por cualquier equipamiento salvo ocio y religioso.
 - Religioso, que podrá ser sustituido por cualquier dotacional excepto ocio.
 - Deportivo, que no podrá ser sustituido salvo por un parque o jardín público.
 - Servicio urbano o servicio infraestructural, que podrá ser sustituido por cualquier uso dotacional.

En las parcelas de equipamiento múltiple podrá disponerse cualquier uso de los comprendidos en la clase del equipamiento.

Si las características necesarios para la edificación dotacional hicieran impropcedente la edificación siguiente las condiciones de la zona en que se localice, podrá relevarse de su cumplimiento, a excepción de las que se refieren a su altura máxima y sin ocupar mas de las dos terceras partes de la superficie de la parcela, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle.

Para la edificación se habrán de cumplir en todo caso las condiciones de separación que ella se estableciera.

Los usos dotacionales dispondrán, en todo caso, de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de superficie útil, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

- En las dotaciones que pueda presuponerse concentración de personas, al menos, una plaza por cada veinticinco personas de capacidad, para todos los usos el religioso, para el que será suficiente una plaza por cada cincuenta personas.

- En el equipamiento sanitario con hospitalización, al menos una plaza por cada cinco camas.
- En los mercados de abasto y centros de comercio básico, al menos una plaza por cada veinte metros cuadrados de superficie de venta.

Los equipamientos educativos que se dispusieran en edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de un autobús por cada doscientas cincuenta plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco.

Los mercados de abastos y centros de comercio básico dispondrán, por cada diez puesto de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías, con una altura libre mínima de trescientos centímetros, y con una superficie de dimensión mínima siete metros de longitud y cuatro de latitud, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas in entorpecer el acceso de los vehículos.

Los locales destinados a autoescuela contarán con el aparcamiento necesario para la guarda de su parque de vehículos.

3.1.1.4.2. Condiciones particulares de los equipamientos.

3.1.1.4.2.1. Equipamiento educativo.

Los edificios dotacionales destinados a la enseñanza preescolar o básica no superarán la altura de tres plantas, salvo que, para poder disponer de un espacio libre mínimo, se debiera dejar la planta baja libre, en cuyo caso, ésta no contará a efectos de la medición de la altura.

3.1.1.4.2.2. Equipamiento deportivo.

En las parcelas que se destinen a equipamiento deportivo la edificabilidad máxima será de un metro cuadrado por cada dos metros cuadrados de parcela neta, con una ocupación máxima del 50% de la superficie de la parcela para todas las instalaciones, incluso las descubiertas. Deberá destinarse, al menos, un veinticinco por ciento de la superficie de la parcela para ajardinamiento y arbolado. La altura máxima será la que requiera el carácter de la instalación, teniendo en cuenta que de no tratarse de edificios o espacios de uso exclusivo, el equipamiento deportivo solo podrá situarse en planta baja o semisótano, o en la planta primera cuando quede unida a la baja. Si se disponen instalaciones deportivas en edificios con otro uso, se cumplirán las condiciones de aplicación en la zona en que se localicen.

Deberán ajustarse, en las condiciones de su carácter específico deportivo, a las disposiciones vigentes sobre la materia. Deberán cumplir las condiciones de ventilación, etc., que se regularán de acuerdo con la Ordenanza de locales de espectáculos y de reunión. Los locales deberán cumplir las condiciones particulares del uso de espectáculos y locales de reunión definidas en la NBE CPI 91.

Para los recintos deportivos descubiertos será de aplicación la Ordenanza del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos.

3.1.1.4.2.3. Equipamiento religioso.

En las parcelas que se destinen a equipamiento religioso, la superficie destinada a actividades complementarias, incluidas las de residencia a actividades complementarias, incluidas las de residencia, diferentes a las de culto, solo podrá alcanzar una superficie del cuarenta por ciento de la destina-

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

da a éste. A efectos de seguridad, las áreas de uso colectivo se regirán por la Ordenanza de Comercio, espectáculos y salas de reunión.

3.1.1.4.2.4. Equipamiento sanitario.

Cumplirán las condiciones definidas para el uso por la Normas Básica NBE CPI 91.

3.1.1.4.2.5. Equipamiento socio-cultural.

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes en la materia correspondiente. Además, les serán de aplicación las específicas de los usos de terciario, comercio y espectáculos y salas de reunión, para los diferentes usos pormenorizados que integran un complejo cultural, así como las de industria para las instalaciones.

3.1.1.4.2.6. Equipamiento múltiple: mercados y centros de comercio básico; servicios de la Administración; instalaciones para la defensa; otros servicios públicos.

Los mercados cumplirán, además de las condiciones que por su carácter tuviere establecidas el Ayuntamiento, las correspondientes al comercio establecidas en estas normas.

Los servicios de la Administración en que se desarrollen actividades de los tipos integrables en la definición de oficinas, cumplirán las condiciones que las normas establecen para éstas.

Respecto a las instalaciones para la defensa, y en lo que les fuere de aplicación, cumplirán las condiciones correspondientes a las actividades que se desarrollan en sus instalaciones. No se superará una edificabilidad de dos metros cuadrados por cada tres metros cuadrados de superficie de parcela.

Los demás servicios públicos se regularán con arreglo a la Normativa específica de ámbito estatal que les sea de aplicación, en función del tipo de instalación y por la normativa de otro uso que les sea de aplicación, como del uso terciario en relación con el de la Administración, o el del uso de Servicios del Automóvil para los garajes o cocheras de cualquier tipo.

3.1.1.4.2.7. Transportes y comunicaciones.

Tienen uso para el transporte y las comunicaciones los espacios, sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de estos estacionados. A los efectos de su pormenorización es el espacio, y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

a) Red viaria: cuando se destina a facilitar el movimiento de, los peatones, las bicicletas, los automóviles y los medios de transporte colectivo, así como el estacionamiento de vehículos.

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

Las condiciones que se señalan para la circulación serán de aplicación a los terrenos que el Planeamiento destina a tal fin en la documentación gráfica del Plan General, así como para los que, sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de estas normas.

RED VIARIA.

La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de 120 centímetros. En las calles en las que sean previsibles concentraciones de peatones por su carácter comercial o por cualquier otra causa, la anchura mínima será de 450 centímetros.

Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal máxima del 8% y una mínima del 1% para evacuación de aguas pluviales. Este límite podrá sobrepasarse previa justificación de su necesi-

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

dad, siempre que se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales.

Manteniendo una anchura mínima libre de 120 cm., las aceras se acompañaran de alineaciones de árboles. Se plantarán, conservando la guía principal y con su tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.

El viario se proyectará con las dimensiones y características que se deriven de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen.

Los márgenes de las vías cuando discurran por suelo no urbanizable estarán sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la Ley 25/88 de Carreteras, los cuales se representan en el esquema que se acompaña.

Las autopistas y autovías se diseñarán con arreglo a su normativa específica y a lo que dispongan las Normas e Instrucciones de aplicación que dimanen de los organismos competentes de la Administración del Estado (Ley 25/88 de 25 de julio, y Ley 2/90 de 28 de diciembre de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha).

Los elementos de la red principal que no posean carácter de autopista o autovía y cuya traza discurre por suelo no urbanizable, se diseñaran con arreglo a lo que dispones la instrucción de Carreteras y las Normas e instrucciones de aplicación que dimanen de los organismos competentes de la Administración del Estado (Ley 25/88 de 25 de julio, y Ley 2/90 de 28 de diciembre de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha).

Las carreteras convencionales de nueva construcción y aquellas en las que se realizasen obras de acondicionamiento, ensanche o modificación, cumplirán las condiciones exigidas en la Ley de Carreteras y en su Reglamento, así como en la Instrucción de Carreteras.

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

Se definen como condiciones específicas de las calles particulares las de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes y Estudios de Detalle. Tendrán un ancho mínimo de 7 metros. Mientras conserven esta calificación, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna inspección y vigilancia.

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

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

Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificare el Plan de Ordenación del sector en el que se encuentren incluidas, se mantendrá su calificación urbanística de terreno vial a to-

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

dos los efectos, incorporándose estas al patrimonio municipal, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha ordenación.

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

Respecto a la tramitación de licencias de alineación y de edificación, se estará a lo previsto en las presentes Normas.

Podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de cincuenta (50) metros y trazado sencillo evitando curvas pronunciadas; en su final se proyectaran espacios suficientes que permitan el giro de los vehículos. Se unirán por senderos peatonales que permitan enlaces cómodos y se preverá la instalación de dos servicios complementarios o de infraestructura. No podrán servir a más de cuarenta (40) viviendas.

Quedan prohibidos los accesos a las carreteras radiales y nacionales con giro a la izquierda desde vías de carácter particular. En las carreteras comarcales podrán permitirse accesos con giros a la izquierda, siempre que las condiciones del trazado sean aptas para ello, se la distancia del acceso previsto a otros existentes es superior a los dos mil metros (2000) y si la Intensidad Media Diaria (IMD) de la vía prevista es inferior a cincuenta (50) vehículos.

En las carreteras locales, siempre que las condiciones lo permitan, podrá accederse con giro a la izquierda con una distancia mínima entre accesos de 500 mts.

Los accesos a las carreteras nacionales y comarcales de vías con IMD inferiores a los cincuenta (50) vehículos, con incorporación al sentido del tránsito, podrán permitirse siempre que las condiciones del terreno lo permitan a distancias superiores a dos mil (2000) metros. En las carreteras locales, esta distancia podrá disminuir hasta quinientos (500) metros.

En cualquier tipo de conexión con las vías nacionales y comarcales, cuando en las vías particulares que se proyecten se prevean IMD superiores a cincuenta vehículos, se requerirá proyecto especial del acceso aprobado por la oficina técnica del Organismo competente, siempre que la distancia entre accesos de características análogas sea superior a dos mil (2000) metros.

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

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

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

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

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

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Se evitara la impresión de separación rígida entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que visualmente den la impresión de separar el espacio peatonal del vehicular deben interrumpirse cada veinticinco metros de manera perceptible para el usuario, mediante elementos. Los accesos a las calles de coexistencia se indicarán preferentemente mediante señalización propia.

Las entradas y salidas de las calles compartidas deben reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se trataran de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a las calles de coexistencia se indicaran mediante señalización preferentemente horizontal.

Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos, en las distintas partes de la zona de coexistencia, destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones. La distancia que separe estos elementos de ordenación no debe superar los cincuenta (50) metros.

Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se diferenciaran con claridad de los destinados a la circulación. Es recomendable que estas áreas de juego estén físicamente separadas de los espacios utilizables por vehículos.

Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas, debiendo cortar con un pasillo de circulación con las dimensiones mínimas que se señalan a continuación:

- Unidireccional (a uno o a ambos lados): para aparcamientos en línea, tres metros; para aparcamientos en batería, cinco metros; para aparcamientos en espina, cuatro metros.
- Bidireccional: para aparcamientos en línea, cuatrocientos cincuenta centímetros; para aparcamientos en batería, seiscientos ochenta centímetros; para aparcamientos en espina, quinientos centímetros.

Cada tres plazas de aparcamiento se plantará un árbol de, aportar sombra, discipline la posición de los vehículos.

Toda esta articulación se dispondrá de acuerdo con la Normalización de Elementos Constructivos del Ayuntamiento de Alcázar de San Juan.

En las bandas laterales del viario, en las localizaciones que señale el Ayuntamiento en función de las condiciones estéticas, de tráfico y de seguridad del lugar, se podrán disponer instalaciones para el abastecimiento de combustible para los vehículos automóviles y actividades complementarias, con una ocupación de la superficie cubierta no cerrada inferior a doscientos metros cuadrados y una altura que no supere los cinco metros; podrá disponerse también una superficie máxima cubierta y cerrada de cincuenta metros cuadrados.

APARCAMIENTOS PUBLICOS.

Aparcamientos públicos son los espacios, en contacto con la red viaria, destinados al almacenamiento temporal de vehículos, los cuales pueden desarrollarse tanto en edificios exclusivos como en superficie.

Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos por iniciativa municipal o previa autorización del Ayuntamiento. La autorización municipal será condicionada por un estudio del impacto sobre las condiciones ambientales y circulatorias. Se condicionara, también, por la existencia real del déficit para paliar; por el hecho de que la actuación no desnaturalice el uso de la superficie bajo la que se construya, si es bajo rasante, ya sea espacio público o zona verde; por el compromiso de reconstruir la

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

situación previa en superficie en el caso de que se encuentre consolidada; por el compromiso de otorgar simultáneamente a tal superficie el destino urbano que el plan fije en el caso de que no lo hubiera alcanzado; y por el compromiso de reparar las posibles pérdidas que la actuación pudiere causar.

Se diseñaran los accesos de forma que no afecte negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc.

Los accesos podrán ser unidireccionales de carácter alternativo para los inferiores a dos mil metros cuadrados. Para los comprendidos entre dos mil y seis mil metros cuadrados deberán contar al menos con un acceso bidireccional o dos unidireccionales diferenciados. Entre seis mil metros cuadrados y diez mil metros cuadrados, el aparcamiento deberá contar al menos con dos accesos bidireccionales a dos calles diferentes. Cada uno de dichos accesos bidireccionales podrá ser sustituido por dos accesos unidireccionales.

Las rampas de acceso y las de comunicación entre plantas, a excepción de los accesos propios del aparcamiento, podrán ser bidireccionales, salvo si su trazado en planta es rectilíneo.

Los accesos para peatones deberán ser exclusivos y diferenciados de los vehículos, salvo en los aparcamientos cuya superficie no supere los quinientos metros cuadrados. La comunicación entre plantas, si la hubiere, deberá hacerse mediante escaleras de anchura mínima de ciento treinta centímetros y ascensores si el desnivel es mayor que ocho metros, debiendo disponerse al menos dos ascensores y otro más por cada mil metros cuadrados en que exceda la superficie de cada planta a dos mil metros cuadrados.

Si tiene varias plantas, en cada una de ellas deberá haber un número de accesos para peatones tal, que la distancia de cualquier punto de la planta a uno de ellos, no sea superior a cuarenta metros; para plantas superiores a dos mil metros cuadrados deberán establecerse itinerarios exclusivos para peatones.

Las calles de acceso de los vehículos tendrán una anchura mínima de tres metros.

Las rampas no tendrán una pendiente superior al dieciséis por ciento en tramos rectos, ni al doce por ciento en tramos curvos, medida a lo largo del eje del carril interior en caso de ser curvo y bidireccional. El radio de giro no podrá ser inferior a seis metros. La sección de las rampas será, como mínimo, de tres metros por cada sentido de circulación; la de acceso desde el exterior, si es bidireccional y curva tendrá una sección mínima de seiscientos setenta y cinco centímetros.

Las dimensiones de las plazas de aparcamiento serán las pertinentemente establecidas. En estacionamientos públicos se destinará una cuantía de plazas de aparcamiento para uso de minusválidos, igual o superior al dos por ciento del número total de plazas. Estas plazas deberán señalizarse debidamente.

Las plazas de aparcamiento se dispondrán manteniendo las dimensiones señaladas más arriba.

La altura libre de piso no será inferior a doscientos treinta centímetros.

Si se dispusieran aparcamientos públicos en locales cerrados, deberán cumplir las condiciones especiales para locales para estancia de automóviles.

Si el aparcamiento se dispone sobre rasante sus condiciones serán las de la zona en que se edifique.

Si el aparcamiento se dispone bajo los espacios públicos se atenderán a las condiciones que, en cada caso, disponga el Ayuntamiento.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Los acondicionamientos de superficie se acondicionarán con vegetación de modo que quede dificultada la visión de los vehículos y se integre de la mejor manera en el ambiente en que se encuentre.

RED FERROVIARIA.

La red ferroviaria está compuesta por los terrenos e infraestructuras de superficie o subterráneas que sirven para el movimiento de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías, y facilitar así, las relaciones del municipio con el exterior y las fundamentales en su interior.

La red ferroviaria comprende:

- La zona de viales, constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.
- La zona ferroviaria, constituida por los talleres, muelles, almacenes y, en general, cualquier instalación directamente relacionada con el movimiento del ferrocarril.
- La zona de servicio ferroviario, constituida por los andenes y estaciones, que permiten la utilización del servicio por los ciudadanos.

Con objeto de orientar cuidadosamente los proyectos de urbanización, previamente a la actuación sobre cualquier terreno señalado en el Plan General como perteneciente al uso ferroviario, deberá ser aprobado un Plan Especial, salvo actuaciones puntuales necesarias y urgentes que sean interiores y no afecten al entorno de las zonas calificadas o estén de acuerdo con los proyectos y planes existentes para estas. Estas excepciones se desarrollarán mediante proyecto de urbanización o edificación.

Los elementos y espacios ferroviarios están sujetos a la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres de 30 de Julio de 1987 y a su Reglamento de 8 de septiembre de 1990, que regulan además los terrenos inmediatos al ferrocarril y donde se establecen las limitaciones de uso en las zonas de dominio público, servidumbre y afección, y demás disposiciones vigentes, además de las regulaciones contenidas en estas Normas.

Las aperturas y modificaciones del tendido, la construcción de pasos a nivel, la construcción de instalaciones anexas, el establecimiento de servidumbres y, en general, cuantas acciones urbanísticas se ejecutaren en los terrenos comprendidos en el sistema ferroviario, se registrarán por la normativa específica sobre la materia y por las que establezca este Plan General y los instrumentos de su desarrollo.

A ambos lados de los viales ferroviarios se establece una zona de servidumbres de veinte metros, contada a partir de la arista exterior del desmonte, terraplén o soporte del balastro en el caso de terrenos llanos. En la zona de servidumbre se prohíbe todo tipo de edificación o construcción que pueda interferir en el normal desarrollo de la prestación del servicio ferroviario, tal como establece la Ley de Policía de Ferrocarriles y el Reglamento que la desarrolla.

En las áreas urbanas, se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición de barreras o vallas de separación de altura suficiente para el cumplimiento de su destino y, de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Transportes, no se creará ningún paso a nivel, es decir, el cruce de la red viaria o peatonal prevista en los planes con la vía férrea se realizara a diferente nivel.

Las ordenaciones que se prevea que sean cruzadas por las vías férreas o inmediatas a ella, regularán la edificación y el uso y ordenarán el suelo, respetando las limitaciones impuestas por la legislación especial ferroviaria y por las presentes Normas.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

En ellas, la inedificabilidad a que nos hemos referido anteriormente, podrá ser ampliada o reducida respecto a áreas o sectores determinados, siempre que se respeten en todo caso las limitaciones impuestas por la legislación ferroviaria y previa autorización de la Autoridad Ferroviaria competente.

Cuando la vecindad del ferrocarril no impida, limite o entorpezca el destino de todo o parte de la zona de policía de ferrocarriles, ésta se podrá destinar a espacios verdes o aparcamientos.

Las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las lindes con este o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes.

Cuando las condiciones generadas por la nueva urbanización aconsejen la supresión de pasos a nivel, se imputara su ejecución a los promotores de la urbanización y será exigible a estos la construcción del paso a desnivel sustitutivo. Para estos puntos de cruce será preceptivo el desarrollo de un Estudio de Detalle, cuya aprobación requerirá la conformidad de la administración ferroviaria.

No se podrán edificar en la zona de viales otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema, tales como casetas de protección, señalización, etc.

En la zona ferroviaria podrán construirse edificios con uso industrial, o de servicio terciario directamente vinculados al servicio del funcionamiento del sistema ferroviario; viviendas familiares para la custodia de las instalaciones; residencias comunitarias para los agentes del ferrocarril y equipamientos para el uso del personal del servicio.

Su edificabilidad no superará el coeficiente de siete metros cuadrados pro cada diez metros cuadrados.

La ocupación no superará el cincuenta por ciento de la parcela.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento, al menos, por cada cien metros cuadrados construidos.

Los actos de edificación y puesta en un nuevo uso de los terrenos incluidos en el sistema general ferroviario están sujetos al trámite de licencia municipal de obras y, en general, sometidas a las reglas de tramitación establecidas por el Ayuntamiento.

3.1.1.4.2.8. Espacios libres.

Los espacios libres deberán estar previstos de medidas que garanticen la seguridad de los usuarios, tendentes a conseguir las medidas adecuadas para que los usuarios puedan disfrutar de estos espacios con el mínimo impacto de las actividades urbanas periféricas productoras de ruidos, humos, etc.

Para ello, el diseño procurará crear barreras vegetales o elementos propios de la arquitectura de jardines para resolver las transiciones.

Serán usos compatibles con el de espacios libres, el cultural público y al aire libre y el deportivo público y al aire libre, siempre que no se alcance la cifra de 500 espectadores, quedando, en cualquier caso, regulados estos usos por las condiciones específicas que exija el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

3.1.1.4.3. Desarrollo de los servicios infraestructurales.

Sin perjuicio de lo detallado a continuación, las infraestructuras se regularan por la normativa de ámbito estatal o local que les afecte, por las de los usos específicos que les sean de aplicación y por la Reglamentación de las Compañías que las gestionen.

Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones de infraestructuras, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

su caso. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas. El Ayuntamiento establecerá para cada clase de infraestructura, las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

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

Las condiciones específicas de las infraestructuras para el abastecimiento de energía eléctrica alcanzan a las condiciones de transporte, que comprenden los tendidos de líneas y sus estructuras de soporte, y aquellas en las que se lleva a cabo el cambio de tensión de la energía transportada.

En cualquier clase de suelo, toda instalación de nueva planta, salvo las de carácter provisional, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres, en concreto, en los casos de redes de transportes en los pasillos eléctricos. Si se produjeran algunos de los supuestos previstos en los artículos 85.12 y 86.1 de la Ley del Suelo, consecuencia de imprevisiones en el planeamiento, deberá demostrarse que la actuación necesaria no tiene cavidad en las reservas que el Plan ha contemplado, así como que con ella no se dañan las condiciones que el Plan se propusiera mantener o mejorar.

En el suelo urbanizable, en atención a su posibilidad de programación como futuro suelo urbano, no se podrá hacer instalación ninguna de alta tensión aérea fuera de las señaladas por estas Normas. Si los suelos de esta clase estuvieran atravesados o contuvieran elementos de las instalaciones de energía eléctrica señalados por el Plan, se verán sometidos a las servidumbres que se señalan y así deberán recogerse en los desarrollos del mismo.

Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica contemplaran las modificaciones de la red necesarias para que las condiciones del área sean las correspondientes al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañara en el tiempo con las del resto de la urbanización dentro de una coordinación lógica que relacione los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

En el suelo urbano, salvo que se justificare cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias podrá ser exigida por el Ayuntamiento solo cuando estén ejecutadas las que definen alineaciones y rasantes o se hicieren simultáneamente. Excepcionalmente, en las áreas de uso industrial o, en general, en aquellas donde la densidad de población fuese baja, podrán autorizarse, después de justificación pormenorizada, tendidos aéreos, debiendo en todo caso discurrir estos por los trazados que se señalaren por el Ayuntamiento mediante el instrumento que corresponda.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrán bajo cubierto en edificio debidamente protegido y aislado, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin o cumplieren las instrucciones de seguridad que se señalasen.

Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados tal y como se ha señalado en el párrafo anterior, salvo en suelos industriales en los que se reservase localización expresa con especial condición de poder ser instalada a la intemperie.

Los terrenos dominados por las líneas eléctricas aéreas no han de recibir una afectación exclusiva. Es deseable que estos terrenos tengan como destino asignaciones de interés general, tales como las infraestructuras lineales compatibles, espacios verdes, límites de urbanizaciones, etc., o bien utilización para fines agrícolas.

3.1.2. Edificación. Condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno.

Son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en sus propias características y en su relación con el entorno. Deberán cumplirse tanto en obras de nueva edificación como en las de reestructuración total, salvo indicación en contra de alguna regulación particular.

3.1.2.1. Condiciones de la parcela. MODIFICADO 2020.

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para ser edificable y se señalan en el régimen correspondiente al uso a que se destina, y en la regulación de zona.

Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada.

Segregación y agregación de parcelas.

No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento.

Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima edificable serán indivisibles. No se podrán segregar parcelas que den como resultado una parcela no edificable, según queda definida en cada caso por este Plan.

Parcela edificable.

Las parcelas no podrán ser edificadas hasta que no adquieran la condición de solar.

Tendrá consideración de solar la superficie de suelo clasificado como urbano por el Plan General o aquella que habiendo desarrollado las figuras de planeamiento intermedias haya ejecutado las obras de urbanización necesarias y que reúna estos requisitos:

- Ser apta para la edificación.
- Contar con acceso por vía o acceso público pavimentado, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, evacuación de aguas y posibilidad de conexión telefónica.
- Tener señaladas alineaciones y rasantes.

Los solares afectados por expedientes de gestión no podrán ser edificadas en tanto no se resuelvan estos.

La parcela mínima edificable tendrá una superficie de 50 metros cuadrados en el casco urbano, 100 metros cuadrados en Alameda de Cervera, 200 metros cuadrados en los chalés de la Covadonga y en las demás edificaciones con esa tipología, 250 metros cuadrados en las áreas industriales del casco y 500 metros cuadrados en el Polígono industrial.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma. Toda parcela no edificable deberá hacer constar esta condición en el Registro de la Propiedad.

Linderos son las líneas que marcan los límites de la parcela o del solar.

MODIFICADO 2020.

3.1.2.2. Condiciones de posición del edificio en la parcela: alineaciones y rasantes.

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

Estas condiciones son de aplicación tanto en obras de nueva edificación como en aquellas obras que impliquen modificación de los parámetros de posición.

ELEMENTOS DE REFERENCIA:

Alineación es la línea convencional establecida en el Plan para separar distintos usos, separar la vía o espacio público de los espacios de uso privado, y servir con línea de referencia para localizar la edificación. Sirve para delimitar la propiedad privada a los efectos de aplicar la edificabilidad a cada solar o parcela y establecer la superficie edificable.

Para la totalidad de los suelos urbanos y urbanizables las condiciones de alineación corresponden a una de las siguientes determinaciones:

1. La alineación oficial coincide con la de la edificación existente o en su defecto con el cerramiento de la parcela o el límite de la propiedad. Así será en el casco urbano, excepto en sus áreas industriales.

2. Las alineaciones oficiales vienen marcadas por un documento de planeamiento previo, cuyas determinaciones a este respecto el nuevo Plan General recoge. Este es el caso de todas las unidades de actuación propuestas en el anterior Plan General, del Polígono Alces industrial y residencial, el Plan Parcial Vía de Ronda y las áreas industriales en casco urbano, en el P.E.R.I.40 y en el recinto ferial.

3. Las alineaciones oficiales deberán quedar fijadas por el documento de planeamiento que desarrolle el Plan General. Este es el caso de todo el suelo urbanizable.

Cuando se produzca un escalonamiento de la alineación menor de 1,5 metros, para las construcciones de nueva planta, el Ayuntamiento podrá obligar, o el propietario podrá elegir, la alineación recta entre las dos fachadas colindantes, si no se invade espacio público.

Rasante es la línea de intersección del plano vertical que pasa por la alineación oficial con la vía o espacio público y en su defecto con el terreno natural. Se utiliza como origen de medición de la altura de la edificación y de los distintos elementos que la componen.

Para la totalidad de los suelos Urbanos y Urbanizables la rasante oficial queda determinada por uno de los siguientes mecanismos:

1. La rasante oficial coincide con la del viario existente. Es el caso de todo el casco urbano, Alameda de Cervera y Cinco Casas.

2. La rasante oficial deberá quedar fijada por el documento de planeamiento que desarrolle el Plan General. Es el caso del Polígono industrial y residencial Alces y del Plan Parcial Vía de Ronda.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



3. La rasante oficial deberá quedar fijada por el documento de planeamiento que desarrolle el Plan General. Así será en las unidades de actuación de la avenida de Campo de Criptana, calle de la Virgen y ampliación del barrio de Santa María.

4. La rasante oficial será la del terreno natural sin haber experimentado ninguna transformación. Es el caso de la zona ferroviaria, las áreas industriales del casco, las unidades de actuación de las Barras, el Porvenir, Sur, de la Cooperativa agrícola La Unión y de los equipamientos en espacios libres.

La medición de la altura de edificación sobre rasante se hará en la vertical de cada punto.

3.1.2.3. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación: situación respecto a la alineación y los linderos, superficie máxima edificable, ocupación en planta baja, cuerpos volados, balcones y miradores.

Las condiciones de ocupación son las que precisan la superficie de parcela que puede ser ocupada por la edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones. Se señalarán asimismo los casos en que la edificación podrá sobresalir de la parcela.

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

Al efecto de situar correctamente el edificio en el solar se establece para cada ordenación una de las tres siguientes relaciones entre la alineación oficial y la edificación:

1. La edificación se situará obligatoriamente sobre la alineación. Así será en todo el casco urbano, incluidas Las Barras, el Porvenir, el equipamiento escolar, Cinco Casas y Alameda de Cervera.

No se permitirán las plantas bajas diáfanos o porticadas. Sí se permitirán soportarles siempre que los elementos verticales de apoyo no rebasen la alineación oficial de la calle y el ancho interior libre mínimo sea 2,5 metros.

Quedan prohibidos los cuerpos volados cerrados sobresaliendo de la alineación. Se admiten los miradores, acristalados en su totalidad o al menos en el 80% de la altura libre del piso, y con un saliente máximo a partir del cerramiento de fachada de 60 centímetros. Para los balcones, el saliente máximo será de 30 centímetros. Los balcones y miradores quedarán separados de las fincas contiguas al menos 60 centímetros.

Todo cerramiento, incluso provisional, de solares y parcelas deberá situarse en la alineación oficial. Todos los solares deberán cercarse mediante cerramientos opacos de 2,5 metros de altura mínima, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y buena conservación. Quedan prohibidos los cerramientos de ladrillo hueco visto.

CUADRO GENERAL DE DIMENSIÓN DE SALIENTES RESPECTO DE LA ALINEACIÓN OFICIAL:

<i>Elemento</i>	<i>Acera menor de 1 metro.</i>	<i>Acera no menor de 1 metro.</i>
Jambaje de portal	10% ancho acera.	10% ancho acera.
Umbral	Hasta jambaje.	10% ancho acera.
Peldaño acceso	Hasta jambaje.	10% ancho acera.
Toldos	$\frac{3}{4}$ acera.	$\frac{3}{4}$ acera.
Muestras	15 cm.	15 cm.
Banderines	75 cm.	75 cm.
Rejas y cierres	10% ancho cera.	10% ancho cera.
Caja de cierre	5 cm.	5 cm.
Vitrina	No	15 cm.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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

2. La edificación.

2. La edificación se situará obligatoriamente retranqueada de algún lindero cumpliendo las condiciones de cerramiento Generales y Particulares y entendiéndose por retranqueo la distancia mínima a que debe situarse la edificación respecto de la alineación o de los linderos; se medirá perpendicularmente al lindero de referencia.

Así será en la zona de ordenación 1.1 (chalets residenciales); y en las áreas industriales del casco, que deberán retranquearse 5 metros del lindero posterior; en el equipamiento deportivo, espacios libres, y zona de ordenación 4 (comercial).

3. La edificación se situará retranqueándose obligatoriamente de todos los linderos, cumpliendo las condiciones de cerramiento Generales y Particulares.

Es el caso del Polígono industrial Alces, dónde deberá retranquearse 5 metros del lindero frontal y 3 metros de los demás linderos; del polígono residencial Alces; de los equipamientos de la Vía de Ronda, dónde la edificación deberán retranquearse según las determinaciones del Plan Parcial; de los chalés de la Covadonga y otras edificaciones de la misma tipología, que deberán retranquearse 3 metros de cada lindero; de los equipamientos en espacios libres donde la edificación se retranqueará también 3 metros de cada lindero; de los equipamientos deportivos, en idénticas condiciones; del equipamiento sanitario; de las gasolineras, que deberán retranquearse 5 metros del lindero frontal y 3 metros del resto; y de las instalaciones de depósitos de CAMPSA, que estarán retranqueados al menos 10 metros de cada Lindero.

En edificios existentes con tipología de bloque abierto, erigidos con anterioridad a la entrada en vigor del DB SUA 9 (12 de marzo 2010), la separación mínima a linderos o a la alineación oficial podrá ocuparse para la instalación de un ascensor adosado a la fachada de la edificación, siempre que la instalación se ajuste a las dimensiones mínimas necesarias y que se justifique por imposibilidad de implantación en otra situación.

Cuando se trate de viviendas unifamiliares, la instalación del ascensor podrá ocupar la separación mínima a linderos o a la alineación oficial, siempre y cuando dicha instalación se separe una distancia mínima de dos (2) metros respecto a los linderos de las fincas colindantes y que se justifique por imposibilidad de implantación en otra situación.

Se podrá sobrepasar la alineación oficial interior, o la existente, para la instalación de ascensores en el patio de manzana, siempre y cuando se justifique la no viabilidad técnica o económica de un emplazamiento diferente, y así lo apruebe el Ayuntamiento.

Cumplirán con las siguientes condiciones:

- La instalación deberá separarse una distancia mínima de dos (2) metros respecto a los linderos de la finca donde se ubica.

- Para garantizar las condiciones de salubridad e higiene de cualquier pieza con huecos abiertos al patio de manzana, deberá quedar una distancia para luces rectas de al menos dos (2) metros y sesenta (60) centímetros de distancia oblicua entre el hueco de ventilación y el recinto de la instalación.

En casos justificados en los que sea inviable la colocación de elementos que mejoren la accesibilidad en el interior de la parcela se podrán ocupar superficies de acerado público, en calles, siempre y cuando se respete el itinerario accesible de la acera que se establezca en cada momento por la normativa al respecto. Justificándose que la instalación del ascensor en el exterior del edificio no afecta a los recorridos peatonales y rodados, condiciones de accesibilidad y seguridad del espacio exterior.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



En cualquier caso, la solución adoptada deberá estar formalmente integrada con la fachada del edificio en lo referente a la forma y dimensiones de la caja del ascensor, los materiales empleados y a la resolución de los problemas de accesibilidad del edificio.

En ningún caso las obras de mejora de la accesibilidad en el exterior (por ejemplo, en las obras para la instalación del ascensor, plataformas elevadoras, rampas, etc. en la fachada del edificio), deben reducir las condiciones de acceso de bomberos al edificio.

Se entiende por superficie ocupable la superficie de parcela o solar sobre la que puede asentarse un edificio. Existen las siguientes limitaciones en la superficie ocupable:

Polígono industrial Alces:	máxima ocupación 80%
Equipamientos Vía de Ronda:	Máx. Ocupación 75%
Áreas industriales en casco:	Máx. Ocupación 80%
Chalés de la Covadonga:	Máx. Ocupación 50%
Cooperativa agríc. La Unión:	Máx. Ocupación 60%
Equipamiento Espacios Libres:	Máx. Ocupación 5%
Equipamiento deportivo:	Máx. Ocupación 50%
Equipamiento escolar:	Máx. Ocupación 65%
Equipamiento polivalente:	Máx. Ocupación 75%
Equipamiento Ronda Norte:	Máx. Ocupación 75%
Ampliación equipam. Sanitario:	Máx. Ocupación 75%
Equipamiento La Tejería:	Máx. Ocupación 25%
Equipamiento múltiple Ferial:	Máx. Ocupación 2%
Instalac. Depósitos CAMPSA	Máx. Ocupación 50%
Gasolineras:	Máx. Ocupación 50%

3.1.2.4. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las condiciones que acotan la dimensión de las edificaciones que pueden levantarse en una parcela, y concretan el contenido del derecho de propiedad en cuanto que determinan el aprovechamiento real de un terreno.

Estas condiciones son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y para las que se ejecuten en los edificios que supongan capacidad para alterar la cantidad total edificada. Son establecidas para cada parcela según el uso al que se destine y el lugar en que se encuentre la parcela.

PARAMETROS DE REFERENCIA.

Superficie edificable: es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un área, en su caso.

Computan a los efectos de medición de superficie edificada la totalidad de los elementos construidos en cada planta con uso posible, incluso terrazas, balcones y miradores, tendederos y trasteros, espacios ocupados por elementos estructurales e instalaciones, así como semisótanos si no están destinados a garaje.

No computan los agujeros en planta de dimensiones superiores a 2,5 * 2,5 metros, las partes de plantas libres y los soportales con accesibilidad pública, las cubiertas planas aunque no sean transitables, los elementos ornamentales como pérgolas, cimborrios, etc., los sótanos y los patios cubiertos de uso colectivo en edificación residencial cuando por métodos naturales garanticen la ventilación del es-

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



pacio, con una renovación de aire de 5 volúmenes del patio cubierto por hora, y aseguren la iluminación natural de forma que cualquier plano esté iluminado de forma directa o reflejada.

La superficie edificable puede expresarse como conjunción de determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela, o bien como producto del coeficiente de edificabilidad por la superficie del terreno, en metros cuadrados.

Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia. Distinguiremos dos formas de expresar la edificabilidad:

a) Edificabilidad bruta: relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, polígono o unidad de actuación, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

b) Edificabilidad neta: relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela edificable o en su caso, la superficie de la zona, polígono o unidad de actuación de la que se ha deducido la superficie de espacios libres.

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

COEFICIENTES DE EDIFICABILIDAD SEGÚN ZONAS

Zona ordenación		Edificabilidad m2/m2
Chalets residenciales	1.1	1
Casco residencial	1.2	2
Casco residencial	1.3	2,6
Casco residencial	1.4	3
Casco residencial	1.5	3
Alameda Cervera	1.6	2
Polígono Industrial	2.1	1
Industria Servicios	2.2	1
Equipamiento escolar	3.1	2
Equipamiento deportivo	3.2	0,5
Equipamiento múltiple	3.4	2
Equipamiento sanitario	3.5	3
Eq. Socio-cultural	3.6	2,6
Eq. Transportes	3.7	1
Eq. Espacios libres	3.8	0,025
Comercial	4	1

Superficie útil de un local es la comprendida en el interior de sus parámetros verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Incluirá la superficie de suelo de los espacios exteriores de uso privado de la vivienda tales como balcones, miradores, tendederos, etc.

Del conjunto de la superficie útil quedará excluida la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles; por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos de sección horizontal superior a 100 centímetros cuadrados, así como la superficie de suelo en que la altura libre sea inferior a 140 centímetros.

Por último, se señala como edificabilidad mínima para toda parcela, a efectos de no ser considerada como solar en aplicación de la Ley del Suelo (Ley 8/90 de 25 de julio sobre Reforma del Régimen

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Urbanístico y de la Propiedad del Suelo), la equivalente al 50% del aprovechamiento tipo que corresponda a la parcela considerada.

3.1.2.5. Condiciones de volumen y forma de los edificios: altura máxima edificable y número de plantas.

Son las condiciones que definen la organización de la forma y los volúmenes de las construcciones. Son aplicables a las obras de nueva edificación y a las que alteren las características de los edificios que en este capítulo se señalan; son establecidas en cada caso para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que se sitúe. Definiremos:

Sólido capaz es el volumen definido por el planeamiento dentro del cual debe inscribirse la edificación que sobresalga del terreno.

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

Cota de origen y referencia sirve de origen en la medición de la altura, considerándose como tal la cota de nivelación de planta baja, que se tomará como cota 0. Cuando por las necesidades de la edificación o por las características del terreno en que se asienta deba escalonarse la planta baja, la medición de alturas se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas que la componga, sin que dicho escalonamiento de la planta baja pueda traducirse en exceso de altura.

La altura en unidades métricas podrá medirse hasta cualquiera de los siguientes elementos, y en función de ellos será:

Altura de cornisa: la que se mide desde la cota de origen hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.

Altura de coronación: hasta el nivel del plano superior de los petos de protección de la cubierta.

Altura total: la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

Altura en número de plantas: es el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de la rasante, incluida la planta baja.

A tal efecto se considerará sótano la planta cuyo forjado de techo tenga la cara inferior por debajo de la rasante oficial y semisótano la planta cuyo forjado de techo tenga la cara inferior a menos de 105 centímetros sobre la rasante oficial. La cara inferior del forjado de techo de la planta baja estará a una altura mínima de 250 centímetros sobre la rasante oficial.

Quedarán prohibidas las entreplantas. Cualquier plano horizontal de la edificación con desnivel mayor de 1 metro respecto a los que quedara intercalado sobre el que se establezcan usos o accesibilidad, tendrá la consideración de planta a efectos de la medición de la altura de la edificación.

Altura máxima es la señalada por el planeamiento o por las condiciones de zona como valor límite de la altura de edificación. Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles.

En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que, de lo contrario, se esté agrediendo a la imagen urbana.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCAZAR DE SAN JUAN

Negociado Administrativo (Serv. Téc.)
Núm. 26/90

6 JUL 1992

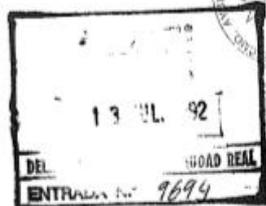
Adjunto le remito en cuadruplicado ejemplar, debidamente diligenciado, cuadro de alturas máximas permitidas según zonas rectificadas, correspondiente al Plan General de Ordenación Urbana de esta Ciudad (B.O.P. nº 66 de 3.6-92) página 227, al haber apreciado error, ya que no se había incluido la Avda. de los Institutos.

Reciba un cordial saludo.

Alcázar de San Juan, 6 de julio de 1992

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Edca. Ana Reguero Naredo.



Att. D^a. MERCEDES PEREZ DEL MORAL.
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
DELEGACION PROVINCIAL DE LA CONSEJERIA DE
POLITICA TERRITORIAL DE LA JUNTA DE
COMUNIDADES CASTILLA - LA MANCHA.
13071 CIUDAD REAL

MODIFICACIÓN 1/93.

CUADRO DE ALTURAS MAXIMAS PERMITIDAS SEGÚN ZONAS.

CASCO URBANO.

ZONA	Altura máxima (metros)			N.º Plantas
	Cornisa	Coronación	Total	
Edificios con fachada a:				
Av. Constitución	16	17,5	21	5
c/Juan Carlos I	16	17,5	21	5
Avda. Institutos	16	17,5	21	5
C/Júpiter (entre Avda. Constitución y Lorenzo Rivas)	16	17,5	21	5
Av. Álvarez Guerra	13	14,5	18	4
Av. Herencia	13	14,5	18	4
c/Emilio Castelar (desde M.Unamuno a Av.Criptana)	13	14,5	18	4
c/Juan Bautista de la Concepción	13	14,5	18	4
Pza. Aduana	10	11,5	15	3
c/Alcalde P.Arias	10	11,5	15	3

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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

c/Almagro	10	11,5	15	3
Altozano Inmaculada	10	11,5	15	3
c/Álvarez Arenas	10	11,5	15	3
c/Antonio Castillo	10	11,5	15	3
Pza. Arenal	10	11,5	15	3
c/Arroyo Mina	10	11,5	15	3
c/Bach.S.Carrasco	10	11,5	15	3
c/Bailén	10	11,5	15	3
c/Barataria	10	11,5	15	3
c/Card.Cisneros	10	11,5	15	3
Av.Cervera	10	11,5	15	3
Av. Criptana	10	11,5	15	3
Av. Criptana (entre C/ Emilio Cautelar y C/Horno)	13	14,5	18	4
C/Corredera	10	11,5	15	3
c/Delicias	10	11,5	15	3
C/Emilio Castelar	10	11,5	15	3
C/Emilio Castelar (desde M. Unamuno hasta Av. Criptana)	13	14,5	18	4
Pza. de España	10	11,5	15	3
c/F.Urrutia	10	11,5	15	3
c/Ferrocarril	10	11,5	15	3
c/García Morato	10	11,5	15	3
c/Gral.Alcañiz	10	11,5	15	3
c/Gral.Benavent G ^a	10	11,5	15	3
c/Gracia	10	11,5	15	3
c/Goya	10	11,5	15	3
c/Horno	10	11,5	15	3
Pza.Horno	10	11,5	15	3
c/Independencia	10	11,5	15	3
c/Juan d.la Cierva	10	11,5	15	3
c/Júpiter	10	11,5	15	3
Travesía Júpiter	10	11,5	15	3
Pza. de la Justa	10	11,5	15	3
c/Libertad	10	11,5	15	3
c/Lorenzo Rivas	10	11,5	15	3
c/Los Ángeles	10	11,5	15	3
c/Marqués Múdela	10	11,5	15	3
c/Mediodía	10	11,5	15	3
c/M.Unamuno	10	11,5	15	3
c/Murillo	10	11,5	15	3
c/Norte (desde Juan Bautista a Las Vegas)	10	11,5	15	3
P ^o Parque	10	11,5	15	3
c/Pintor Lizcano (desde c/S.Antón hasta estrecham.)	10	11,5	15	3
c/Prosperidad	10	11,5	15	3
Av. Quero	10	11,5	15	3
Rondilla. Cruz Verde	10	11,5	15	3
c/S.Antón (desde Arroyo Mina a Sta.Clara)	10	11,5	15	3
c/Sancho Panza	10	11,5	15	3
C/ San Francisco de plaza España a independencia)	10	11,5	15	3
c/San Sebastián	10	11,5	15	3
c/Sansón Carrasco	10	11,5	15	3
Pza. Sta. Clara	10	11,5	15	3
Pza. del Santo	10	11,5	15	3
c/Toledo	10	11,5	15	3
c/ de la Virgen	10	11,5	15	3

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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



c/Yelmo de.Mambrino	10	11,5	15	3
Resto casco urbano	7	8,5	12	2
Chalets residenciales	6	7,5	10	2
Alameda Cervera	6	7,5	10	2
Polígono Industrial	Libre	Libre	Libre	2
Industria Servicios	Libre	Libre	Libre	2
Equipamiento escolar	12	13,5	16	3
Equipamiento deportivo	Libre	Libre	Libre	1
Equipamiento religioso	Libre	Libre	Libre	
Equipamiento múltiple	16	17,5	21	3
Equipamiento sanitario	Libre	Libre	Libre	4
Eq. Socio-cultural	Libre	Libre	Libre	3
Eq. Transportes	Libre	Libre	Libre	2
Equip.espac.libres.	Libre	Libre	Libre	2
Comercial	Libre	Libre	Libre	2

En el caso de parcelas con fachada a dos o más calles con distinta ordenanza de alturas, cada fachada respetará la ordenanza de la calle que le corresponda, de manera que la línea trazada por los puntos medios de las rectas que unen los extremos de las fachadas establecerá el límite entre zonas de distinta altura; no obstante se podrá aplicar al conjunto de la parcela máxima edificabilidad.

Las esquinas de calles con distinta ordenanza de alturas, se podrán doblar manteniendo la altura de la fachada en la que la ordenanza sea más permisiva en una longitud equivalente a un tercio de la fachada del solar a la calle de menor altura, pudiendo siempre doblarse con una longitud mínima de 10m. El límite de la zona de menor altura queda definido por la paralela a la calle de mayor altura desde el extremo definido en el párrafo anterior y la paralela a la de menor altura trazada a una distancia de 1,5 veces su ancho. Si esta superficie fuera menor de 20 m² podría edificarse con la altura mayor.

MODIFICACIÓN 1/93.

Volúmenes bajo cubierta.

Se admitirá el aprovechamiento de los volúmenes bajo cubierta, con las siguientes determinaciones:

- Computará la superficie construida habitable a efectos de edificabilidad.
- En los entornos protegidos y áreas especiales no se admitirán las buhardillas.

MODIFICACIÓN 7/00.

Construcciones por encima de la altura máxima edificable.

Se admitirán exclusivamente:

1. Por encima de la altura máxima de coronación:

a) Las vertientes de la cubierta, que podrán sobresalir respecto a un plano horizontal trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas y patios con una pendiente máxima de 30 grados sexagesimales, siempre que no tenga aprovechamiento bajo cubierta en cuyo caso el plano horizontal se trazaría al final de los recrecidos y paralelo al último forjado.

b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, (depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de 350 centímetros sobre la altura de cornisa)

2. Por encima de la altura máxima de cornisa que se determine, además de los anteriores se podrá admitir la construcción de antepechos, barandillas, remates ornamentales que no podrán sobrepasar la altura de la cornisa en más de 120 centímetros, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería. Se autorizan además torreones con una altura hasta su cornisa no superior a 350 centímetros, desde la cornisa del edificio.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

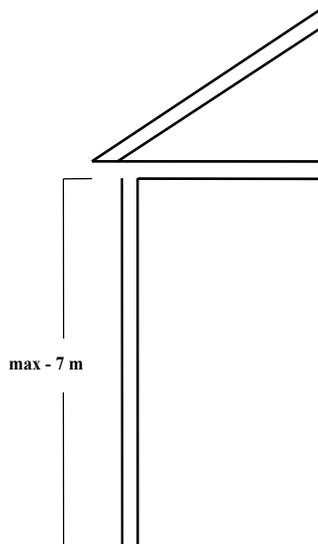
Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>



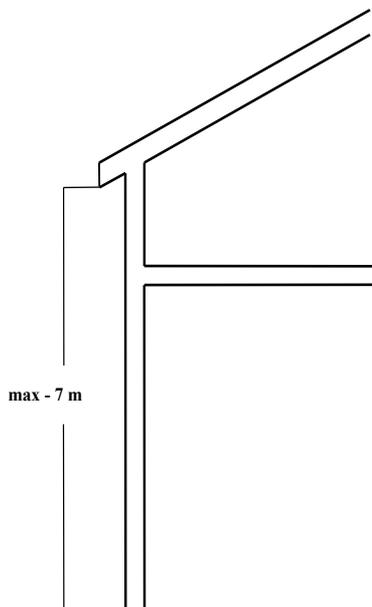
3. Por encima de la altura máxima total que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

- Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que para su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, y en su defecto, el buen hacer constructivo.
- Los paneles de captación de energía solar.

EJEMPLO DE MODIFICACIÓN EN CORONACIÓN DE CUBIERTAS.



ANTES DE LA MODIFICACIÓN



Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



PERMITIDO CON LA MODIFICACIÓN MANTENIENDO LA ALTURA MÁXIMA DE LA CORNISA.

3.1.3 Condiciones higiénico-sanitarias de solares y construcciones.

Son condiciones higiénico-sanitarias las que se establecen para garantizar la salubridad en la utilización de los locales, la calidad del mismo y el buen hacer constructivo.

3.1.3.1. Condiciones de calidad.

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

En aplicación del contenido de estas Normas y de las responsabilidades que le son propias, es competencia del Ayuntamiento velar tanto por el respeto al contenido urbanístico del Plan, como por una mejora de la calidad constructiva, y, en consecuencia, de la calidad de vida del vecindario.

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía. Con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva cumplirán las condiciones impuestas por la legislación sectorial. Las edificaciones deberán cumplir también las condiciones de aislamiento acústico impuestas por la legislación sectorial.

Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser origen de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizadas y aisladas. Las carpinterías exteriores cumplirán la Norma Básica de la Edificación sobre condiciones térmicas en los edificios.

3.1.3.2. Condiciones de los locales.

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

Local exterior es el que tiene todas sus piezas habitables en uno de los siguientes casos:

a) Dan sobre vía pública, calle o plaza.

b) Recaen sobre espacio libre de edificación de carácter público o privado, este último de 120 metros cuadrados de superficie mínima, en la que debe poder inscribirse una circunferencia de 10 metros de diámetro.

c) Dan a patio que cumple las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

Además deberá cumplir las condiciones correspondientes de superficie de huecos y de ventilación.

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

Toda pieza habitable deberá ser exterior, salvo las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.

En plantas de semisótano se permitirá la instalación de piezas habitables si no están adscritas a usos residenciales, salvo que se trate de piezas pertenecientes a vivienda unifamiliar y cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

Ventilación: todos los locales deberán poder renovar el aire de su interior de forma natural, es decir, a través de huecos abiertos y practicables a fachadas o cubiertas, al menos un volumen por hora. Se

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

admitirá la ventilación forzada por medios mecánicos en las piezas no habitables como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes.

Soleamiento: para las áreas de nueva construcción, siempre que la localización de la edificación no esté obligada por el Plan General, se deberá garantizar una hora de sol como mínimo, en todas las fachadas con orientación dentro del arco Este-Sur-Oeste, medida el día 22 de diciembre.

Iluminación: sin perjuicio de incidencia de las condiciones que se detallaren para cada uso, ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a 50 lux medidos sobre un plano horizontal situado a 75 centímetros del suelo.

Los huecos de ventilación e iluminación deberán tener una superficie no inferior a un sexto (1/6) de la planta del local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de 10 metros de distancia de los huecos de ventilación e iluminación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.

Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión al menos equivalente a un dozavo (1/12) de la superficie útil de la pieza. En la edificación existente las habitaciones en segundas luces se consideran piezas habitables en la reforma o rehabilitación de viviendas, procurando en estos casos la resolución por medios forzados de una ventilación que afecte al total de la pieza. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzcan combustiones de gases dispondrán de conductos independientes para su eliminación.

MODIFICADO 2020.

3.1.3.3. Condiciones higiénicas de los edificios: patios.

Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios; será considerado como tal todo espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes de su longitud total.

Según sus características se distinguirán las siguientes clases de patio:

a) Patio de parcela: es aquel que está situado en el interior de la edificación, o en su perímetro si se trata de un patio abierto. Quedan prohibidos los patios abiertos, que se desarrollan en fachada, con retranqueo de parte del cuerpo de la edificación, manteniéndose el resto sobre la alineación y sin solución de continuidad entre el espacio público y el privado.

b) Patio de manzana: es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela, para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas. En el suelo de nueva ocupación se establecerá según criterios del planeamiento parcial o espacial.

c) Patio inglés: es el patio en fachada por debajo de la rasante de acera o terreno. Quedan prohibidos.

d) La dimensión de los patios cumplirá las condiciones que se indican a continuación:

1. Anchura: es la medida de separación entre paramentos de fachada opuestos.

Los patios de cualquier tipo mantendrán uniforme sus dimensiones en toda su anchura, salvo que las incrementen.

La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo balcones y balconadas en patios de manzana.

En patios de edificios existentes erigidos con anterioridad a la entrada en vigor del DB SUA 9 (12 de marzo 2010), se permite la instalación de ascensores, aunque la dimensión del patio quede reduci-

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



da y no cumpla los mínimos establecidos en las NNUU, siempre y cuando se justifique la no viabilidad técnica o económica de un emplazamiento diferente, y así lo apruebe el Ayuntamiento.

En este caso, para garantizar las condiciones de salubridad e higiene de las piezas habitables con huecos abiertos a dicho patio, deberá quedar una distancia mínima de 3 metros.

Cuando se trate de huecos de ventilación de cocinas, baños, pasillos o escaleras de acceso, se permite reducir la distancia del patio hasta donde sea estrictamente necesario.

En ambos casos, y como requisito para poder reducir según lo dispuesto anteriormente, el técnico deberá justificar y certificar que:

No se reducen los niveles de ventilación:

- No se podrá emplear el patio como fuente de entrada de aire para el sistema general de ventilación.

- Implementa un sistema de extracción en las cocinas que asegure 300m³/h

- Mejora la ventilación de los espacios que viertan al patio, a través de sistemas de ventilación mecánica que garanticen las condiciones de ventilación previas a la intervención

- Cuantos otros establezca la normativa en vigor

No se reducen los niveles de iluminación:

- Dar un tratamiento translucido a las paredes del ascensor, de tal manera que se consigan niveles de iluminación similares a antes de la intervención, incluso utilizando, si fuera necesario para conseguir los citados niveles, medios como reflectores, heliostatos, etc.

Garantizando siempre la privacidad de vistas entre la cabina del ascensor y las estancias que dan al patio.

- En caso de que las ventanas del patio den a escaleras, portales, elementos de comunicación comunes del edificio, se deberán disponer detectores de presencia para encendido automático de la iluminación a lo largo de dichos espacios.

- Cuantos otros establezca la normativa en vigor.

En definitiva, el técnico deberá justificar que las condiciones de ventilación, salubridad e higiene, no se ven perjudicadas y que si así fuera, se toman las medidas correctoras correspondientes para tener unas condiciones similares a antes de la actuación. Deberá justificar también que se cumple con todo lo especificado en el CTE y documentos de apoyo, que se encuentre vigente en cada momento.

2. Altura: se medirá hasta el más alto de los paramentos de la edificación a que sirva, tomando la mayor de las alturas que resulten de considerar las siguientes cotas de partida:

a) La cota de referencia de la planta baja.

b) La cota del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo.

En viviendas unifamiliares la dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a un tercio de su altura, con mínimo de 250 centímetros. Cuando por inexistencia o escasas dimensiones del jardín, el patio constituya el principal espacio abierto de la parcela, su superficie será al menos de 12 metros cuadrados.

En otras tipologías edificatorias la dimensión de los patios de parcela se establece en función del uso de las piezas que se abren a ellos, y de la altura H del patio. El cuadro siguiente determina las distancias mínimas:

Uso del local	Distancia mínima	
	En relación con la altura	Absoluta (metros)
Piezas habitables (excepto cocinas)	H/3	3,30

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



Cocina	H/4	3,00
Piezas no habitables, escaleras y paramentos ciegos	H/5	3,00

Las dimensiones correspondientes a H/3 y H/4 podrán reducirse respectivamente hasta H/4 y H/5, siempre que la superficie de la planta obtenida a partir de las dimensiones básicas del cuadro resulte multiplicada por el cociente entre la dimensión inicial del cuadro y la reducida. En ningún caso las dimensiones serán inferiores a las mínimas establecidas de 330 y 300 centímetros, respectivamente.

La forma del patio será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces no podrán ser en ningún caso inferiores a tres metros, manteniéndose para el resto de los parámetros enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aun cuando no estuviera construido.

El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a 1 metro por encima del de cualquiera de los locales en contacto con él desde los que se abran huecos.

Cualquier patio de parcela, salvo prohibición expresa en la normativa de uso o zona podrá ser cubierto con claraboyas y lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre entre los muros del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación en un 20% a la del patio.

3.1.4 Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios: agua, energía, comunicación, evacuación, confort, aparcamientos y garajes en los edificios. Condiciones de seguridad.

Son las condiciones que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupan, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

Son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellas locales afectados por obras de reestructuración y acondicionamiento. Serán de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que sea necesario, a juicio de los servicios técnicos municipales.

En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes en un ámbito superior al municipal, o las que el Ayuntamiento promulgue. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Tecnológicas de la Edificación.

Todo servicio o instalación estará adecuadamente dimensionado para el uso que se demande. En una fase posterior a ésta de avance del planeamiento la presente Normativa regulará especificaciones técnicas y soluciones constructivas para las siguientes instalaciones:

Dotación de agua.

Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria equivalente a 300 litros por habitante.

La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/79 de 16 de marzo sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con Destino al Consumo Humano, y en virtud de las facultades propias de este Plan General, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edifi-

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

cio, en tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con el citado Real Decreto. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantía de suministro.

En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

Las instalaciones de agua en los edificios cumplirán las Normas Básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua (Orden del Ministerio de industria de 9 de diciembre de 1975) y el Pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de abastecimiento de agua (Orden del Ministerio de Obras Públicas de 28 de julio de 1974).

Dotación de energía. MODIFICACIÓN 2/95.

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o sistema adecuado de generación propia.

En los establecimientos abiertos al público se dispondrá de modo que pueda proporcionar iluminación artificial a todos los locales y permita las tomas de corriente para las instalaciones que se dispusieran.

Las instalaciones de baja tensión quedaran definidas para la potencia eléctrica necesaria para los servicios (alumbrado, aparatos elevadores, calefacción, etc.), así como la necesaria para los usos previstos.

Cuando se prevea la instalación de centros de transformación en un edificio, no podrán situarse por debajo del segundo sótano y deberá ajustarse a las Normas de Protección del Medio Ambiente que les sean aplicables. No podrá ocuparse la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando se trate de un cuadro de mandos para el alumbrado público y no sea fácil su acceso desde el exterior.

En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor se dispondrá un local con las características adecuadas para albergar los contadores y fusibles.

En todo edificio se exigirá la puesta a tierra, que quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea.

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las Ordenanzas correspondientes y las normas de las propias compañías suministradoras en su caso.

Cuando la fuente utilizada sean los derivados del petróleo sus instalaciones de almacenamiento deberán ajustarse a la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación. La dotación de depósitos de combustibles quedara definida en cada caso según lo establezca la reglamentación correspondiente.

La situación de los depósitos de almacenamiento de combustibles (GLP, gasóleo, etc.) no deberá resultar lesiva para la imagen de la ciudad ni provocar impacto ambiental negativo por lo que deberán cumplir las siguientes condiciones en cuanto a su ubicación:

1. Cuando se sitúen en terrenos dentro de una urbanización, deberán instalarse siempre enterrados.

El cerramiento de la parcela dónde se entierre el depósito, siempre que sea necesario, deberá mantener la estética del entorno y la tipología de materiales y colores de las parcelas colindantes.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Se recomienda realizar sobre las zonas ocupadas con depósitos enterrados plantaciones vegetales y tratamientos de zonas verdes, de forma que generen un impacto ambiental positivo.

2. Cuando se sitúen en edificios, nunca deberán ser visibles desde las vías perimetrales los accesos y los puntos más frecuentes de contemplación.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia de un estudio de visualización del edificio desde las vías perimetrales o los puntos principales de contemplación, en el que se compruebe que el depósito no es visible.

Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que le es propia para limitar la emisión de contaminantes, al menos, hasta los niveles que se especifican en la Ordenanza sobre Contaminación Atmosférica.

Se recomienda que la edificación de nueva construcción prevea espacio y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de una instalación receptora de energía solar u otra energía alternativa. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental.

Los cuartos de calderas cumplirán la normativa técnica aplicable en función del tipo de instalación de que se trate.

Dotaciones de comunicación.

Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas con independencia de que se realiza o no la conexión con el servicio telefónico.

En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio desde el portal hasta cada una de las viviendas.

Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio.

En todas las edificaciones destinadas a vivienda colectiva, y en aquellas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.

Las antenas receptoras de señales de televisión vía satélite deberán emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

Servicios de evacuación.

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que por bajantes les haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano, o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de una edificación aislada. De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate deberán conducirse por debajo de la acera hasta la cuneta.

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedaran definidas según los criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente y deberán cumplir en su caso la normativa relativa a vertidos industriales. En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos o actividades semejantes se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo general de registro.

Para aguas residuales industriales, el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa de los organismos competentes.

En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

Cabrán autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja situados en patios comunes del edificio.

Todo tipo de conducto o chimenea estará previsto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias a terceros.

Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a 8 metros.

Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de instalaciones industriales, de calefacción y cocinas de colectividades, restaurantes, hoteles y cafeterías.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que considere convenientes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes.

Todos los edificios ocupados por más de una familia y los destinados a usos urbanos no residenciales contarán con un local para cubos de basura cuya ventilación se efectuara mediante chimenea independiente.

Regirán las condiciones de la Ley 42/1975 sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos. Se prohíben los trituradores con vertidos a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en casos muy especiales previo informe técnico.

Cuando las basuras u otros residuos sólidos no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

Instalaciones de confort.

Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire, pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución que conduzca a un mayor ahorro energético.

En el caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá permitir la apertura de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenamiento de combustibles.

Salvo en el caso de locales que deban ser cerrados no cabrá la ventilación sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas o incumplimiento en las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a locales donde se prevea la acumulación de gases tóxi-

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

cos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema emitido por el Instituto Nacional de Calidad de la Edificación o laboratorio homologado.

La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará la vía pública, debiendo hacerse a través del patio de luces o cubierta del edificio.

Aparatos elevadores. MODIFICADO 2020.

Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras mecánicas.

Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los 10,75 metros, entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante, dispondrá de un ascensor. Se exceptúan los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquellos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesario. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar un ascensor.

El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio. Todos ellos serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor de planta baja no estará a cota superior a 100 centímetros respecto a la rasante de la entrada del edificio.

Cada desembarque del ascensor tendrá comunicación directa o a través de zonas comunes con la escalera.

Será obligatoria la instalación de montaplatos en restaurantes, cafeterías, u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.

En cualquiera que sea la clase de apartado se cumplirán las normas exigidas por el reglamento de Aparatos Elevadores y Disposiciones Complementarias.

En edificios existentes erigidos con anterioridad a la entrada en vigor del DB SUA 9 (12 de marzo 2010), la instalación de un ascensor deberá complementarse con todas las acciones que ser técnicamente posibles con el fin de eliminar las barreras arquitectónicas existentes en el edificio.

Las dimensiones de la cabina y de los recorridos de acceso deberán cumplir, en la medida de lo posible, las fijadas en la Normativa vigente en materia de accesibilidad.

La solución constructiva del ascensor debe garantizar que no supone un aumento de carga incompatible con la resistencia actual de la estructura.

Cuando los ascensores son colindantes con recintos habitables o protegidos, pueden transmitir ruidos provocados por el propio funcionamiento del ascensor. Para evitarlo, los elementos de separación entre un ascensor y las unidades de uso deberían cumplir:

- Cuando el ascensor no tenga cuarto de máquinas y las maquinaria esté dentro del recinto del ascensor, los elementos constructivos que separan un ascensor de una unidad de uso deberían tener un índice de reducción acústica, RA, mayor que 60 dBA.

- Cuando no sea así, los elementos que separan un ascensor de una unidad de uso, deberían tener un índice de reducción acústica, RA mayor que 50 dBA.

Independientemente de que el ascensor sea o no colindante con viviendas, puede producirse una transmisión de ruido estructural a recintos alejados durante los periodos de funcionamiento del ascen-

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

sor, especialmente en el arranque y la frenada. Para evitarlo, deberían cumplirse las especificaciones sobre ruido y vibraciones de instalaciones recogidas en el punto 3.3.3.5 del DB HR relativas al anclaje de los sistemas de tracción de los ascensores a las estructuras del edificio, la instalación de topes elásticos en las puertas y los relés de los cuadros de mandos (véase Guía de Aplicación del DB HR).

En el caso de no poder eliminar el desnivel desde el exterior del edificio al primer embarque del ascensor, y siempre que se justifique su imposibilidad por las características orográficas, estructurales, o de forma del edificio, se podrá optar por mantener esas condiciones o plantear soluciones alternativas tales como plataformas elevadoras o salva escaleras. No obstante, siempre existirán escaleras como recorrido alternativo al mecánico para la comunicación vertical.

Las plataformas elevadoras o salva escaleras deberán cumplir con la normativa vigente en materia de accesibilidad.

Se deberán cumplir el resto de condicionantes que para este tipo de actuaciones establezca en cada momento la normativa en vigor.

Aparcamientos y Garajes en los edificios.

Dotación de Aparcamiento.

En vivienda será necesaria la dotación de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados y en todo caso, por cada unidad de vivienda. Estas plazas deberán estar resueltas dentro de la propiedad, pudiendo hacerse en sótano o semisótano de garaje o aparcamiento en superficie.

En los nuevos suelos aptos para edificar viviendas las plazas de aparcamiento deberán estar resueltas en el interior de la edificación (garaje - sótano).

En suelo industrial se deberá prever como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 150 metros cuadrados de edificación, resuelto en el interior de la propiedad.

En zona de uso terciario y comercial se deberá prever como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos, resuelto dentro de la propiedad. Solo se admitirán al aire libre un 50% de las plazas para uso terciario y un 25% para el uso comercial.

En salas de espectáculos y de reunión la dotación mínima de plazas de aparcamiento será una plaza por cada 25 espectadores.

En recintos deportivos será de una plaza por cada 25 usuarios y/o espectadores posibles.

Para otros equipamientos será necesaria la previsión de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificados.

En el caso de que una Memoria Técnica aneja al Proyecto justificara la imposibilidad física o económica de cumplir con la dotación obligatoria de aparcamiento en el interior de la propiedad, deberá adquirir los derechos de aparcamiento para la totalidad de las plazas o el defecto de ellas, descontadas las que se pudieran resolver en la propia edificación, en el área inmediata, que el Ayuntamiento definirá con la flexibilidad adecuada en cada caso. Los derechos de aparcamiento se harán sobre plazas excedentes de las dotaciones necesarias para el uso donde se localicen.

La rehabilitación de edificaciones de interés para cualquier uso puede quedar exenta de la dotación obligatoria de aparcamiento cuando:

- a) Se trate de edificaciones de uso residencial.
- b) Afecte a edificación de cualquier uso cuyo interés social o cultural sea preferente, y sea insalvable la dificultad de construirlas en su totalidad o en parte.

El Ayuntamiento, de oficio, podrá declarar la exención específica de la dotación de aparcamientos.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



Plaza de aparcamiento.

Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las siguientes dimensiones según el tipo de vehículo que se prevea:

Vehículos de dos ruedas.	2.5 * 1.5
Automóviles grandes	5.0 * 2.5
Automóviles ligeros	4.5 * 2.2
Industriales ligeros	5.7 * 2.5
Industriales grandes	9.0 * 3.0

La superficie mínima de garaje será el resultado de multiplicar por 25 metros cuadrados el número de plazas de aparcamiento que se dispongan, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra. Para las operaciones de rehabilitación o de nueva edificación en solares del casco que presenten dificultades de distribución, podrá adaptarse un estándar por coche menor, siempre que quede garantizada la maniobrabilidad interior; se aconseja no obstante no bajar de 20 metros cuadrados por coche en garajes colectivos.

En todos los aparcamientos se dispondrán al menos un 20% de sus plazas para automóviles grandes.

No se consideraran plazas de aparcamiento ningún espacio que aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

Garajes.

Se entiende por garaje el espacio edificado destinado al aparcamiento de vehículos. Podrá autorizarse la utilización como garaje de los locales emplazados en las siguientes situaciones:

- Plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
- Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.

Deberán cumplir las condiciones particulares del uso de garajes y aparcamientos reguladas por la norma básica NE-CPI-82.

Accesos de los Garajes.

La anchura mínima de las rampas será de 2.50 metros, con el necesario sobre ancho en las curvas. La pendiente máxima será del 16% en tramos rectos y 12% en tramos curvas. El radio de curvatura mínimo medio en el eje será de 6 metros. En garajes con capacidad superior a 50 vehículos, el acceso tendrá un ancho mínimo de 5 metros, o dos accesos independientes. Los garajes con capacidad para menos de 50 vehículos podrán tener un solo acceso de entrada y salida de vehículos que deberán regularse con semáforo, con independencia de las condiciones de señalización y evacuación que prescribe la Norma Básica.

En todos los accesos y con su misma anchura se dispondrá una meta de fondo antes de comenzar la rampa de 5 metros de longitud, sin incluir zonas de uso público (aceras, etc.). Como excepción a la ordenanza general, en los garajes individuales de vivienda unifamiliar no será obligatorio el establecimiento de meta o espera.

Se señalarán en el pavimento las plazas, pasillos de acceso y dirección de los vehículos. El esquema de funcionamiento habrá quedado reflejado en los planos de los proyectos presentados para la solicitud de las licencias pertinentes.

El acceso de peatones será independiente del de los vehículos. El garaje podrá estar comunicado con el ascensor del inmueble, en cuyo caso deberá disponer de unos vestíbulos de aislamiento intermedio, con puertas blindadas de cierre automático.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Condiciones de los garajes.

La altura libre en los garajes será como mínimo de 2,20 metros medidos en cualquier punto de su superficie. Se admitirán 2 metros mínimo en los descuelgues de vigas e instalaciones.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1 metro para garajes de hasta 6.000 metros cuadrados y superior a ciento treinta 130 centímetros en los de mayor superficie.

En garajes subterráneos, la ventilación natural o forzada será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de gases y humos nocivos en proporciones superiores a las admitidas por la normativa vigente. Se hará por patios o chimeneas exclusivas para este uso, estancas, con sección uniforme a lo largo de todo su trazado, construidas con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán al menos en un metro la máxima altura circundante.

Para ventilación natural se dispondrá al menos un metro cuadrado de sección de chimenea por cada 200 metros cuadrados de superficie del local.

La ventilación forzada debe garantizar un barrido completo de los locales con una capacidad mínima de seis renovaciones por hora.

El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del garaje o en una cabina resistente al fuego y de fácil acceso.

No podrá utilizarse como aparcamiento en superficie más del 40% de los espacios libres de parcela, y se procurará que el aparcamiento sea compatible con la existencia de arboleda.

Solo se permitirá en garajes la estancia y lavado de vehículos con exclusión de cualquier otra actividad.

En los garajes se dispondrá de un sistema de desagüe que contará con un sistema normalizado de separación de lodos y gasas.

Para los garajes de uso público o de explotación comercial con superficie hasta 1.000 metros cuadrados se instalará un retrete y un lavabo. Por encima de los mil metros cuadrados se instalará dos retretes y dos lavabos separados por sexos, incrementándose en un retrete y lavabo a partir de los 2.500 metros cuadrados por cada 2.000 metros de exceso o fracción.

Los elementos constructivos de los locales destinados a uso de garajes reunirán las condiciones de aislamiento y resistencia al fuego exigidas por la Norma Básica NBE CPI 82, debiéndose especificar los proyectos correspondientes la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores.

El recinto de garaje deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros o forjados resistentes al fuego y con aislamiento acústico adecuado.

Podrá comunicarse el garaje con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros u otros usos autorizados del inmueble, cuando estos tengan acceso propio independiente del garaje y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento con puertas blindadas de cierre automático. Se exceptúan los situados debajo de las salas de espectáculos o locales de reunión los cuales estarán totalmente aislados no permitiéndose ninguna comunicación interior con el resto del inmueble. También se exceptúan las viviendas unifamiliares que no necesitaran vestíbulo de aislamiento.

El nivel de iluminación será como mínimo de 50 lux entre la plaza de aparcamiento y las zonas comunes de circulación del edificio. Las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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

La ventilación forzada deberá realizarse de manera que el número de renovaciones por hora de aire y gases del ambiente del garaje sea el necesario para cumplir el Reglamento de Industrias y Actividades. En todo caso deberá asegurarse una renovación mínima de aire de 15 metros cúbicos por hora y por metro cuadrado de superficie, y su utilización no producirá ruidos de nivel superior a los admitidos para las industrias. Los extractores estarán situados en los puntos altos del local, acoplados a todas o a las precisas chimeneas de ventilación, y distantes de las tomas de aire que estarán situadas en los lugares más próximos al suelo del local, para conseguir el debido tiro. Tendrán protección contra la llama y las conducciones de los mismos estarán debidamente protegidas contra la acción del fuego, cumpliendo además lo legislado sobre instalaciones eléctricas. El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del garaje o en una cabina resistente al suelo y de fácil acceso.

Se permitirá ventilación por huecos de fachada o a patio. La superficie mínima de los huecos será del 7,5% de la superficie de cada planta.

Prescripciones.

Queda prohibido fumar y hacer fuego en todo local de garaje, en los locales de servicio o sus establecimientos anejos, dentro de la zona definida legalmente como peligrosa. Visiblemente se fijaran, con carácter permanente, letreros en los diferentes locales con la leyenda “No Fumar” “Peligro de Incendio”.

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

Podrá admitirse la guarda de vehículos con un bidón de repuesto de 15 litros de capacidad máxima.

Se prohíben las reparaciones ruidosas, molestas, nocivas y peligrosas tales como trabajos de chapistas, pintura y prueba de motores fuera de las zonas industriales, a no ser que el proyecto técnico garantice las condiciones exigidas para otros usos industriales anejos al residencial y teniendo en cuenta que será perseguida la utilización.

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

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

En garajes aparcamientos existirán dispositivos de cierre de seguridad que impidan el acceso al mismo de personas ajenas a la utilización del servicio.

Aparcamientos al aire libre.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

En lugares abiertos fuera de las vías podrán establecerse espacios para aparcamiento o terminal de vehículos.

Cumplirán las condiciones generales de garaje en todo lo que les pueda afectar.

La capacidad máxima será la que resulte de adjudicar 20 metros cuadrados por coche.

Deberán contar con una trama de arbolado que cubra la superficie ocupada con una densidad de 1 árbol por plaza de estacionamiento, como mínimo.

Gasolineras.

Se consideraran incompatibles con cualquier otro uso dentro del mismo edificio o parcela, que no sea propio de los servicios de carretera y atención al viajero.

Se ajustarán en cuanto a emisión de ruidos, olores, etc. a los admisibles para industria en zona de vivienda, además de a las disposiciones oficiales existentes que regulan las condiciones de implantación de este uso.

Condiciones de seguridad. MODIFICADO 2020.

Condiciones de seguridad son las que se imponen con el propósito de obtener mejor protección de las personas mediante requisitos en las características de los edificios.

Serán de aplicación a los edificios de nueva construcción y a los edificios en los que se realicen obras de acondicionamiento.

Toda edificación deberá estar señalada exteriormente para su identificación. Los servicios municipales deberán decidir el lugar donde situar el nombre de la calle y deberán aprobar la forma de señalar el número del edificio.

A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea tras atravesar un espacio libre privado colindante con el viario público al menos en cinco metros. Cuando la distancia que haya que atravesar sea superior a cincuenta metros será posible el acceso a la construcción por vehículos de ambulancia.

En construcción entre medianeras todas las viviendas y cada uno de los locales de cualquier uso en que sea previsible la estancia de personas existirá al menos un hueco practicable a la calle o espacio público accesible. Se exceptúan aquellos locales que debido a su uso deban ser manifiestamente cerrados, así como los industriales.

En los edificios de uso público existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia serán objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

Los edificios tendrán una puerta de acceso desde el espacio exterior, cuya anchura, salvo en el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a 130 centímetros, con una altura que será mayor

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

o igual a 211 centímetros. Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

Los portales tendrán una anchura mínima practicable de 2 metros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores. El hueco de entrada al portal no tendrá menos de 130 centímetros de luz.

Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho superior a 120 centímetros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a 4. Si se da servicio a más unidades, la dimisión será superior a 140 centímetros.

La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local a la vía pública.

La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, no podrá ser inferior a 100 centímetros. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones debidas al uso o gran altura del edificio.

El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La anchura de las escaleras será igual en todo su recorrido.

Las escaleras de uso privado tendrán un ancho de al menos 60 centímetros.

Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de dieciséis peldaños. La dimensión del peldaño facilitara la ascensión: la altura de tabica será igual o inferior a dieciocho centímetros, y la anchura de huella mayor o igual a veintiocho centímetros.

La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a doscientos veinte centímetros.

Si las puertas de ascensores abren al rellano no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de 170 centímetros. Si las hojas de puerta abren hacia el interior de los locales la anchura del rellano no será inferior a 125 centímetros. La apertura de puertas se hará siempre en el sentido de escape.

No se admiten escaleras de uso público sin luz natural y ventilación, salvo las situadas bajo rasanté, que contarán con chimenea de ventilación, y las interiores a los locales. En edificios de hasta cuatro plantas se admitirá la iluminación cenital siempre que se resuelva la ventilación.

En escaleras con iluminación cenital el hueco central libre tendrá un lado mínimo de 50 centímetros.

En edificios existentes erigidos con anterioridad a la entrada en vigor del DB SUA 9 (12 de marzo 2010), cuando se trate de instalar un ascensor con el objeto de mejorar las condiciones de accesibilidad del inmueble, se permite tanto mantener el ancho de la escalera existente, como reducir su anchura libre, que deberá ser como mínimo igual o superior a ochenta (80) centímetros y a la anchura de cálculo conforme a la normativa vigente en materia de evacuación de ocupantes. Dicha reducción se permitirá siempre que se justifique la no viabilidad técnica o económica de otras alternativas y así lo apruebe el Ayuntamiento; no se den otros usos en el edificio, distintos de vivienda, que supongan una mayor ocupación o incremento del riesgo, y se dispongan las siguientes medidas complementarias de mejora de la seguridad:

- Un extintor portátil en cada planta de eficacia 21A-113B.
- Instalación de alumbrado de emergencia y señalización de las vías de evacuación y de los elementos de protección contra incendios.
- Instalación de detección de incendios.

Además de realizar las obras necesarias para adecuar la escalera a las condiciones que marque la normativa anti incendios en función de la altura de evacuación.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

No obstante, el proyectista deberá justificar, y describir en su caso, la necesidad o no de otras medidas de seguridad adicionales en función de las características concretas del edificio, así como establecer las limitaciones de uso, con conocimiento de la propiedad, que estime adecuadas, en función del grado de adecuación alcanzado.

En el caso de que se reduzca la anchura de pasillos. Dicha anchura no será inferior a 0,90m, siempre que se cumpla la anchura de cálculo de evacuación (apartado SI-3 del DBSI). En estos casos, así mismo, el proyectista deberá justificar la necesidad o no de otras medidas de seguridad adicionales.

Las citadas medidas mínimas que se han modificado, se ajustan a las establecidas en el CTE vigente y sus documentos de apoyo, en el momento de la redacción, sin perjuicio de que deberán ser aquellas que en cada momento fije la citada normativa en vigor, así como disponerse las respectivas medidas adicionales que en ellas se reflejen.

Podrán construirse escaleras sin cerramientos de fábrica, cuando la solución de acceso a los locales a que sirvan cuente con vestíbulos cortavientos que garanticen la inexistencia de pérdidas térmicas.

Cuando la diferencia de nivel en los accesos de personas sea salvada mediante rampas éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que pertenezcan, con una pendiente no superior al 10%. Cuando se trata de rampas auxiliares de las escaleras su anchura podrá reducirse hasta los sesenta centímetros.

En todos los edificios de uso público será de aplicación el decreto sobre supresión de barreras arquitectónicas.

Las construcciones deberán cumplir las medidas de protección contra incendios que se establecen en la Norma Básica de la Edificación NBE CPI-91, y cuantas estuvieren vigentes en esta materia.

Todo local de uso no residencial deberá contar con salidas de urgencia y accesos especiales para el salvamento de personas que serán aprobadas por los servicios municipales.

Los locales de uso no residencial no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera o portal si no es a través de un vestíbulo con puerta de salida resistente al fuego durante 90 minutos.

Las edificaciones existentes deberán adecuarse en la mayor medida posible a la reglamentación contra incendios.

En los edificios destinados a la guarda, depósito y reparación de vehículos se tomarán las siguientes medidas de precaución:

A. Constructivas:

Todos los elementos que constituyan la estructura de la edificación deberán ser resistentes al fuego durante tres horas.

El edificio deberá estar aislado del resto de la edificación por muros y forjados resistentes al fuego.

Podrá comunicarse el local con escaleras y locales de servicio cuando éstos tengan vestíbulo de aislamiento y dispongan de otra entrada, a través de puertas blindadas resistentes al fuego 90 minutos. Si estuvieran situados debajo de salas de espectáculos estarán totalmente aislados, y cualquier hueco del local deberá estar separado al menos 4 metros de otro del edificio o de los linderos de las fincas colindantes.

B. De ventilación:

La ventilación natural o forzada impedirá la acumulación de gases o vapores nocivos en proporciones superiores a las permitidas por el Reglamento de Actividades Molestas. Será obligatorio un detector de CO por cada 500 metros cuadrados de superficie.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

La ventilación se hará por patios o chimeneas para este uso exclusivo, contruidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán al menos en un metro la altura máxima, alejada 15 metros de cualquier hueco. Si desembocan en lugares de acceso al público tendrán una altura mínima de 250 centímetros desde la superficie pisable, debiendo estar protegida horizontalmente en un radio de la misma dimensión.

Se entenderá por ventilación natural aquella en que existe 1 metros cuadrado de sección en los conductos o huecos por cada 200 metros cuadrados de superficie del local.

Se entenderá por ventilación forzada a aquel conjunto de elementos que garanticen seis renovaciones completas por hora y cuyas bocas de aspiración sean al menos dos en proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de 15 metros de lado en que pueda ser dividido el local.

El mando de los extractores se situará en lugar de fácil acceso.

C. En la instalación de calefacción:

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

D. En los medios de iluminación:

a. La iluminación artificial de los locales se realizaran solo mediante lámparas eléctricas y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia. El Ayuntamiento podrá exigir la instalación de alumbrado supletorio de emergencia en los locales de más de 2000 metros cuadrados, con un nivel mínimo de cinco 5 lux.

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

E. Dotaciones de prevención:

a. Se instalarán aparatos de extinción de incendios de 5 kilogramos de nieve carbónica o preferentemente polvo seco de forma que correspondan 4, como mínimo, por cada 500 metros cuadrados de superficie de local o fracción. Están exentos de esta obligación los menores de 50 metros cuadrados. En los locales de más de 2.000 metros cuadrados se contará con un carro extintor de polvo de cincuenta kilogramos, y otros más por cada 3.000 metros cuadrados de exceso.

En los locales de más de 6.000 metros cuadrados se dispondrá de una red interior de agua para incendios con una presión de 3,5 atmósferas garantizada por equipos de presurización cuando no lo haga la red. A esta red se enganchará un puesto de agua cada 500 metros cuadrados de superficie con manguera suficiente para abarcarlos.

b. Si la mencionada superficie de 500 metros cuadrados estuviera desarrollada en varias plantas, se exigirán al menos 2 extintores en cada una de ellas, situados en lugar accesible con facilidad, debiendo figurar una chapa de instrucciones para su uso. Igual señalización se empleará para los carros extintores.

c. Los locales de más de 2.000 metros cuadrados dispondrán, en las proximidades de cada acceso por la vía pública, de un hidrante del modelo reglamentario usado por el Servicio contra Incendios.

d. Si los locales tuvieran 3 o más plantas y superficie superior a 6.000 metros cuadrados, contarán con un sistema especial de detectores de incendios, con cuadro centralizado en las proximidades de los accesos principales en su parte más cercana a la vía pública.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

e. Se instalará por cada 500 metros cuadrados de superficie o fracción superior a 250 metros un reciente de material resistente al fuego, con tapa abisagrada de las mismas características, para guardar trapos o algodones que pudieran estar impregnados de grasa o gasolina.

Se instalarán, para las mismas dimensiones, recipientes abiertos que contengan productos capaces de absorber cualquier derrame fortuito de gasolina o grasas (tales con arena, tierra de infusorios, etc.). Estos productos podrán estar en sacos para su fácil transporte y el depósito contará con una pala para su manejo.

f. No será necesario prever aparatos de extinción en los locales de menos de 50 metros cuadrados de superficie, conforme a lo establecido anteriormente, pero deberán disponer de un depósito de arena de más de 25 litros de capacidad y una pala para lanzamiento.

Prevención contra el rayo.

Cuando por la localización de una edificación o por la inexistencia de instalaciones de prevención en su entorno existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. Dicha instalación quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

Prevención de las caídas.

Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a 50 centímetros y los resaltos del pavimento estarán protegidos por un antepecho de 95 centímetros o una barandilla de 100 centímetros; para alturas sobre el suelo superiores a 20 metros las dimensiones de los antepechos y barandillas serán respectivamente de 105 y 110 centímetros. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

Por debajo de la altura de la protección no habrá en contacto con el exterior ningún hueco con dimensión superior a 12 centímetros, ranuras a nivel del suelo con dimensión mayor que 5 centímetros, ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho o la barandilla.

La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a 90 centímetros, estarán constituidas por elementos verticales y la distancia libre entre ellos no será superior a 12 centímetros.

Condiciones ambientales.

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea la actividad que alberguen, para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radiactividad, perturbaciones eléctricas ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos sólidos o líquidos.

Serán de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en que a juicio del Ayuntamiento sea necesario. El Ayuntamiento podrá requerir a la propiedad en todo caso para que se ejecute las obras necesarias para ajustar el inmueble a las condiciones que se señalan en estas Normas.

En todo caso se aplicaran las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el lugar en que se encuentren y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior.

Compatibilidad de actividades

En los suelos urbanos y urbanizables solo podrán instalarse actividades autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/61 de 30 de noviembre), cuando dispongan las medidas de corrección o prevención necesarias.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



Para que una actividad pueda considerarse compatible con usos no industriales deberá:

- a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos partículas en proporciones superiores a las marcadas en estas Normas.
- b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general que produzcan molestias.
- c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que puedan producir solo por chimeneas de características adecuadas.
- d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiera, no fuesen percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en estas Normas.
- e) No transmitir al exterior niveles superiores a los autorizados por las presentes Normas.
- f) Cumplir las condiciones requeridas de seguridad ante el fuego.

Si no se diesen las condiciones requeridas ni siquiera mediante técnicas correctoras, el Ayuntamiento podrá establecer las acciones sancionadoras que tuviera establecidas.

a) En el punto o puntos en los que los efectos ambientales sean más aparentes para la comprobación de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquier otra forma de contaminación, deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radiactivas. En el punto o puntos dónde se pueden originar, en el caso de peligro de explosión.

b) En el perímetro del local o de la parcela si la actividad es única en el edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores o similares.

Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.

Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

En ningún caso se permitirá una actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferente de aquellos que originen las perturbaciones.

Transmisión del ruido.

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dB A) según la norma UNE 21 / 314/75 y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en el artículo 9.10.4 o en el domicilio del vecino más afectado por molestias de la actividad, en condiciones de paro y totalmente funcionando, de día y de noche, para comprobar el cumplimiento de los siguientes límites:

LÍMITES DE EMISIÓN SONORA TRANSMITIDA AL EXTERIOR		
ACTIVIDAD COLINDANTE	TRANSMISIÓN MÁXIMA (dBA)	
	DÍA	NOCHE
Actividad industrial		
Servicios urbanos no administrativos	70	55
Actividades comerciales	65	55
Residencia		
Servicios terciarios no comerciales	55	45
Equipamiento no sanitario		
Equipamiento sanitario	45	35

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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



LIMITES DE RECEPCION SONORA EN EL INTERIOR DE LOS LOCALES			
ACTIVIDAD		RECEPCION MAXIMA (dBA)	
		DIA	NOCHE
	Sanitario y bienestar social	25	20
Equipamiento	Cultura y religioso	30	30
	Educativo	40	30
	Para el ocio	40	40
	Hospedaje	40	30
Servicios Terciarios	Oficinas	45	-
Residencial	Comercio	55	55
	Piezas habitables (exct.cocina)	35	30
	Pasillos, aseos y cocinas	40	35
	Zonas de acceso común	50	40

En todo caso entre las diez de la noche y las ocho de la mañana, el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 3 dBA de ruido de fondo, entendiéndose por tal el del ambiente sin los valores punta accidentales.

Vibraciones.

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados anteriormente. Para su corrección se dispondrán bancadas anti vibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a paramentos. Las vibraciones medias en País no superarán los siguientes valores:

LIMITE DE VIBRACIONES	
LUGAR	VIBRACION (Vpals)
Junto al generador	30
En el límite del local	17
Al exterior del local	5

Deslumbramientos.

Desde los lugares de observación especificados anteriormente no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.

En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos.

Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto sea de aplicación.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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

En particular, para los generadores de calor, el índice máximo de opacidad de los humos será de 1 en la escala Ringelmann o de 2 en la escala de Bacharach, pudiendo ser rebasados, en instalaciones que utilicen combustibles sólidos por un tiempo máximo de media hora al proceder a su encendido.

Vertidos industriales.

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores, deberán someterse a las prohibiciones y limitaciones establecidas en el vigente Reglamento de Vertidos Domésticos a la Red de Alcantarillado.

3.1.5. Características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno. Condiciones ambientales y estéticas.

Condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas especiales.

3.1.5.1. Condiciones generales.

La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjunto o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que afecte a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que mantenga al respecto.

El Ayuntamiento podrá prohibir o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte, y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existencias deberán responder en su diseño y composición a las características propias del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley del suelo (artículo 73 de la Ley del Suelo). A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar, no necesariamente en imitar, sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. Con el fin de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación del análisis sobre la incidencia en el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.

Los planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle demostrarán la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, mediante los correspondientes estudios. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen los límites visuales desde los puntos de contemplación más

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio conservado o creado, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado, y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

- a) Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón)
- b) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

Las determinaciones o condicionamientos a que dé lugar la solución adoptada deberán plasmarse gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o alzado a escala entre 1/500 y 1/2.000, así como en explicaciones o comentarios estrictos que permitan orientar el carácter del futuro desarrollo.

Toda actuación que afecte al entorno urbano deberá someterse a las condiciones estéticas que para tipo de obra y zona en la que se localice se determina en estas Normas.

En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio.

Las obras de restauración, consolidación o reparación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o los que presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y el uso del edificio.

En obras de acondicionamiento habrá de mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

En obras de reestructuración las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En obras de reestructuración total deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores a espacio público y sus remates y satisfacer la normativa específica de la zona al respecto.

En consideración a la degradación que supone la sustitución discrecional de las carpinterías tradicionales por las convencionales al uso de aluminio, este Ayuntamiento entiende que antes debe procederse a la conservación de las carpinterías de madera o hierro que a su sustitución en las áreas de especial protección, por lo que no se aconseja el cambio de materiales, no debiendo sustituirse los elementos más que por otros del mismo material.

Fachadas.

Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, o bien cuando haya estado ella misma catalogada con anterioridad, se adecuara la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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

En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada.

La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas, el tipo de fábrica y de revestimiento, el tipo de despiece, la textura y el color, deberá hacerse en función de los criterios de composición y estéticos de la ciudad. Los materiales deberán tener además unas características tanto técnicas (impermeabilización, aislamiento, estructura) como físicas y presentando una inalterabilidad permanente en su aspecto y coloración.

Quedan prohibidos los ladrillos blancos, negros y bicolors, los aplacados de cerámica esmaltada y el gres y cualquier exotismo de mal gusto. Las fábricas de ladrillo serán de un único tipo, cuando se utilicen, pero se desaconsejan en el caso urbano los acabados de ladrillo visto, recomendándose los enfoscados y pintados o escalados.

En edificios no catalogados podrán modificarse las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

Solo se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio. En casos justificados podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este proyecto, repercutiendo su costo en las licencias correspondientes. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución unitaria.

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso característico residencial se evitarán las fachadas ciegas, manteniéndose la iluminación natural a través de fachada.

Instalaciones en la fachada. MODIFICACIÓN 1/93.

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir del plano de fachada exterior más de 30 centímetros, ni perjudicar la estética de la fachada.

La instalación de aparatos de aire acondicionado visible desde la vía pública requerirá un estudio del alzado del edificio, no pudiendo instalarse más que donde menos perjudiquen a la estética de la fachada y sin romper su cerramiento.

Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en alineación exterior no podrán tener salida a fachada a menos de tres metros sobre el nivel de la acera.

Se prohíbe terminantemente la instalación de ventanillos para los contadores de cualquier instalación de suministro en fachada (luz, gas, etc.)

Huecos, salientes y entrantes en las fachadas.

Los huecos podrán ser de composición libre, de acuerdo con el basamento y la coronación de la edificación. En el caso en que queden afectados por un entorno edificado de interés tipológico que se

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

pretenda proteger quedarán sujetos a la relación de los elementos de definición de la fachada (huecos y macizos) con los ritmos y proporciones de la edificación del entorno. La solución de oscurecimiento no alterará los huecos. En el caso en que deban ir previstos de capialzado, éste se resolverá en el interior de la vivienda o local.

Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, balconadas, miradores, terrazas cubiertas y cuerpo volados cerrados. Responden a las siguientes definiciones:

a) Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente, respecto a la fachada, no superior a 30 centímetros, y cuya longitud no supere en más de otros 30 el ancho del vano. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.

b) Balconada o balconaje es el saliente común a varios vanos que arranca del pavimento de las piezas a las que sirve. La dimensión máxima del saliente no superará los 30 centímetros.

c) Se entiende por terraza el espacio saliente o entrante no cerrado cuando supere la profundidad de 30 centímetros. Solo estarán permitidas las terrazas fuera del casco antiguo. Cuando se trate de terrazas entrantes su profundidad no será superior a su anchura ni a su altura. La profundidad se contará a partir de la línea de fachada.

d) Se entiende por mirados el vano de anchura inferior a 250 centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve y se prolonga al exterior en un cuerpo acristalado al menos en el 75% de la altura libre del piso. Para los miradores el saliente máximo será de 60 centímetros.

e) Cuerpos volados cerrados son los salientes en fachada que no son miradores, independientemente del tipo de material con el que estén cerrados. Quedan prohibidos los cuerpos cerrados volados sobresaliendo de la alineación o propiedad.

Desde el plano de fachada situado en la alineación exterior solo podrán sobresalir balcones, balconadas, y miradores con los salientes máximos señalados anteriormente, o los de la normativa propia de la zona si es más restrictiva.

En patios de manzana no se permitirán vuelos distintos a balcones y balconadas.

En edificación aislada los vuelos no podrán ocupar los límites que la normativa de la zona imponga para el retranqueo y separación a linderos.

Salvo otras limitaciones en la normativa de cada zona, los salientes permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones:

- La suma de la longitud de la proyección en la planta de los vuelos no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada.

- Los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo en una longitud igual al saliente y no inferior a 60 centímetros.

- La altura mínima sobre la rasante de la acera será de 340 centímetros.

Cornisas y aleros.

Con el fin de subrayar el perfil de la calle y proteger las fachadas de la intemperie se recomiendan las soluciones de coronación con cornisa o alero. El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior será de 30 centímetros.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Coronación, cubiertas. MODIFICACIÓN 7/00.

Las cubiertas podrán desaguar a la vía pública. Podrán ser planas o con pendientes de hasta 30 grados sexagesimales. Podrán nacer del forjado de techo de la última planta, o en caso de utilizar un uso bajo cubierta, del recrecido vertical sobre el citado forjado, hasta alcanzar la máxima altura de cornisa permitida por el PGOU en las diferentes zonas de ordenación. En las zonas urbanas de uso residencial no podrán realizarse cubiertas fibrocemento, chapa metálica, plásticos u otros materiales que a juicio el Ayuntamiento no tengan las debidas condiciones estéticas.

Plantas Bajas.

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada. Los ejes formales, huecos y macizos, deberán hacerse manifiestos en toda la edificación. Los huecos de planta baja, incluso si son comerciales, deberán seguir la ley general de composición de huecos del edificio en cuanto a ejes, admitiéndose una dimensión diferente dentro de la unidad de composición del conjunto. Las fachadas en planta baja podrán estar resueltas con el mismo o distinto material que en el resto, pero en cualquier caso será una resolución unitaria. Los edificios deberán tener resuelto el cerramiento de la planta baja, aun en el caso de que vayan a ser locales comerciales. Quedan prohibidos los cerramientos provisionales en planta baja. Los locales comerciales no podrán cambiar los materiales de la fachada de proyecto, a no ser que se trate de una resolución excepcional, en cuyo caso se atemperará al proceso de declaración reglada. El portal deberá ser integrado en la trama y ejes de la fachada.

Si en una construcción se proyectaran soportales no se podrá rebasar la alineación oficial con los elementos verticales de apoyo, su ancho interior libre será igual o superior a 250 centímetros, y su altura la que le correspondiere a la planta baja del edificio, según las condiciones del uso o la zona en que se encuentre.

Quedan prohibidas las plantas bajas porticadas o diáfanas.

Marquesinas.

Se prohíbe la construcción de marquesinas salvo en los siguientes casos:

- Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.
- Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja, y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales.

La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno será superior a 340 centímetros. El saliente de la marquesina no excederá del ancho de la acera menos 60 centímetros, y, salvo en el caso de marquesinas formadas por elementos translúcidos, y con espesor menor a 15 centímetros, únicamente podrán cubrir los vanos de la planta baja, con un saliente máximo de 1 metros. Con la solicitud de licencia deberán presentarse fotografías en escorzo de la fachada existente y la acera, a fin de garantizar que la instalación de la marquesina no cause lesión al ambiente urbano ni al arbolado.

Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública. Su canto no excederá del 15% de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de 10 centímetros la cota del forjado de suelo del primer piso.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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

Portadas y escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 15 centímetros con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor a 75 centímetros, no será permitido saliente alguno.

Toldos.

Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura de mínima sobre la rasante de la acera de 225 centímetros. Su saliente respecto a la alineación exterior no podrá ser superior a la anchura de la acera menos 60 centímetros, sin sobrepasar los 3 metros y respetando en todo caso el arbolado existente.

Muestras.

Los anuncios paralelos el plano de fachada tendrán un saliente máximo respecto a ésta de 10 centímetros y deberán cumplir además las siguientes condiciones:

a) Quedan prohibidos los anuncios estables en tela o en otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad estética.

b) En planta baja podrán ocupar una faja de ancho inferior a 90 centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a 50 centímetros del hueco del portal, quedando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que ocupando como máximo un cuadrado de 25 centímetros de lado y 2 milímetros de espesor podrán situarse en las jambas. Cumplirán las condiciones que se señalen para cada lugar, no permitiéndose en el recinto histórico y en edificios catalogados más que letras sueltas de tipo clásico sobrepuestas directamente a la fachada. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobresalir por encima de ellas una altura máxima igual a espesor de éstas.

c) Las muestras colocadas en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de 70 centímetros de altura adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.

d) En zonas de uso residencial podrán colocarse anuncios como coronación de los edificios que podrán cubrir toda la longitud de la fachada con una altura no superior al décimo de la que tenga la finca, sin poder exceder 2 metros, y siempre que esté ejecutada con letra suelta.

e) En los edificios exclusivos con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente a la fachada podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos o descompongan la ordenación de la fachada.

f) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores deberán ir situadas a una altura superior a 3 metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 10 metros del anuncio o 20 metros si lo tuviera enfrente.

g) En los muros linderos que queden al descubierto y cumplan las normas estéticas correspondientes podrán instalarse muestras sujetándose a las prescripciones establecidas para éstas en fachada.

Para la verificación del cumplimiento de estas condiciones la solicitud de la licencia estará acompañada de una representación gráfica de la fachada afectada por la muestra.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Banderines.

Los anuncios perpendiculares al plano de fachada estarán situados en todos sus puntos a una altura mínima sobre la rasante de la acera o del terreno de 225 centímetros, con un saliente máximo igual al fijado para los balcones. Su dimensión vertical máxima será de 90 centímetros. Podrá adosarse en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones de éstas y pudiendo sobresalir por encima de ellas una altura máxima igual a su espesor. En las plantas de pisos únicamente se podrán situar en los antepechos.

En zonas de edificación no residencial se permitirán los banderines verticales de altura superior a 90 centímetros, con un saliente máximo igual al señalado para las marquesinas.

Los banderines luminosos además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores irán situados a una cota superior a 3 metros sobre la cota del terreno o de la acera. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o usuarios de los locales con huecos situados a menos de 20 metros del anuncio.

Publicidad en carreteras.

En aplicación de la legislación sectorial vigente se prohíbe toda publicidad exterior en el ámbito del suelo no urbanizable y urbanizable no programado. Exclusivamente se admitirán los siguientes tipos de carteles informativos no publicitarios:

- a) Carteles o rótulos con la denominación del establecimiento, situados en la propia parcela o en el edificio, cumpliendo en este caso las condiciones de los artículos anteriores.
- b) Carteles indicadores de las actividades que se desarrollen o vayan a desarrollarse en un terreno, colocados en el mismo.
- c) Carteles informativos relativos a servicios útiles para el usuario de la carretera. Estos carteles podrán situarse a una distancia no superior a 1.000 metros del lugar donde se encuentren los servicios anunciados.
- d) La superficie máxima de los carteles será de 150 decímetros cuadrados, y su construcción se hará con materiales resistentes a la intemperie, anclados al terreno y situados a más de 10 metros del borde exterior de la explanación de la carretera. Sólo podrán situarse en la zona de servidumbre de la vía, fuera de la zona de dominio público.

Cualquier otro elemento de publicidad exterior cumplirá el contenido de la Ordenanza Reguladora de la Publicidad exterior mediante Carteleras.

Medianerías.

Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

El Ayuntamiento podrá elaborar criterios de diseño y estéticos que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Cerramientos.

Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre 2 y 3 metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a 250 centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas deberá resolverse:

a) Con elementos ciegos de 50 centímetros de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de 250 centímetros.

b) Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a 20 metros, ni rebasen una altura de 2 metros.

Se exceptúan aquellos edificios aislados que en razón de su destino requieran excepcionales medidas de seguridad en cuyo caso el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá la aprobación del Organismo Municipal competente.

En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Almacenes y construcciones auxiliares.

Presentarán la misma calidad constructiva y de materiales que las edificaciones principales, quedando prohibidos los materiales perecederos, así como las infra construcciones aún cuando se pretendiera darles un carácter efímero.

Protección del arbolado

El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecte a los ejemplares de menor edad y porte.

Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser respuesta de forma inmediata.

En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas será preceptiva la plantación de especie vegetales preferentemente arbóreas, independientemente del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y accesos al edificio.

Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquier que sea su porte.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo, público o privado se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos del estado actual que se aporten. En estos casos se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras se dotará a los troncos del arbolado de un adecuado recubrimiento rígido hasta una altura mínima de 180 centímetros, para impedir su lesión o deterioro.

La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de sanciones a que pueda dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominantes en la hilera o agrupación de arbolado.

Consideración del entorno.

Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno; la vegetación existente; la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

visuales; el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en la vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del áreas, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

3.1.6.2. Áreas especiales.

La consideración del entorno será especialmente importante en las áreas de influencia de los monumentos, en el casco viejo y en otras zonas y calles características de la ciudad de Alcázar, como la Castelar, Canalejas, etc.: no solo en las obras de nueva construcción, sino en todas las que alteren la percepción y la integración de la edificación en el medio urbano.

En estas áreas el Ayuntamiento podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual y en el estado futuro que corresponderá a la realización de la obra.

En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen podrá abrirse un período de participación ciudadana para conocer la opinión de la población de la zona.

El Ayuntamiento podrá asimismo establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

El Ayuntamiento podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las coloraciones admisibles.

3.1.6. Normas particulares del suelo urbano. Fichas de zonas de ordenación y unidades de actuación.

Para los coeficientes de ponderación relativa entre uso y tipología característicos del área de reparto y los demás, los criterios que han prevalecido en el planeamiento, en un deseo de máxima objetividad, para los usos residencial e industrial, son los mismos que aparecen en la regulación del procedimiento de valoración catastral (Orden de 28 de Diciembre de 1989), cuyo cuadro de valores adjuntamos en la memoria. Sin embargo para no penalizar los usos de servicios y equipamiento privado se ha optado por asignar los coeficientes 1,7 para uso terciario y comercial y 1 para equipamientos privados (religioso, escolar, deportivo, socio-cultural y múltiple). A la hora del cálculo del aprovechamiento tipo no se contabilizan como lucrativos los equipamientos públicos (coeficiente de ponderación 0)

ZONA DE ORDENACIÓN: 1.1

NOMBRE: CHALETS RESIDENCIALES.

Clase de suelo: Urbano.

Descripción: Áreas de edificación unifamiliar aislada.

Usos. - (*)

-Característico: Residencial (1,2).

-Compatible: Comercio (1,7), equipamiento privado (1), terciario (1,7), infraestructura (0).

Normativa.

-Densidad: 100 viv/Ha (neta) para parcelas de más de 1000 m2.

-Parcela mínima edificable: 200 m2.

-Edificabilidad: 1 m2/m2.

-Altura de edificación: 2 plantas.

-Ocupación: 50%

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



Separación a linderos: 3m a cada lindero.

-Normativa estética: según PGOU tomo II, ladrillo visto no recomendado, no vuelos, etc.

Observaciones: El aprovechamiento susceptible de apropiación por cada propietario será el 85% del aprovechamiento tipo aplicado a la superficie de su parcela:

$As = 0,85 * 1,62 * S$ parcela m2.

(*) Coeficientes de ponderación para cálculo At.

MODIFICACIÓN 1/93.

ZONA DE ORDENACIÓN: 1.2.

NOMBRE: CASCO RESIDENCIAL 2.

Clase de suelo: Urbano

Descripción: Tejido urbano continuo, con tipología de manzana cerrada.

Usos.-(*)

-Característico: residencial (1).

-Compatible: comercio (1,7), equipamiento (1), terciario (1,7), infraestructura (0).

Normativa. -

-Densidad: 100 viv/Ha (neta) para parcelas de más de 1000 m2.

-Parcela mínima edificable: 50 m2.

-Edificabilidad: 2 m2/m2.

-Altura de edificación: según Normativa de alturas en cada calle.

-Ocupación: 100% (máx.).

-Separación a linderos: Fachada de alineación oficial.

-Normativa estética: según PGOU tomo II, ladrillo visto no recomendado, no vuelos, etc.

Observaciones: En el caso de parcelas con fachada a dos o más calles con distinta ordenanza de alturas, cada fachada respetará la ordenanza de la calle que le corresponda, de manera que la línea trazada por los puntos medios de las rectas que unen los extremos de las fachadas establecerá el límite entre zonas de distinta altura.

Las esquinas de calles con distinta ordenanza de alturas, se podrán doblar manteniendo la altura de la fachada en la que la ordenanza sea más permisiva en una longitud equivalente a un tercio de la fachada del solar a la calle menor altura, pudiendo siempre doblarse con una longitud mínima de 10m. El límite de la zona de menor altura queda definido por la paralela a la calle de mayor altura desde el extremo definido en el párrafo anterior y la paralela a la de menor altura trazada a una distancia de 1.5 veces su ancho. Si esta superficie fuera menor de 20 m2 podría edificarse con la altura mayor.

El aprovechamiento susceptible de apropiación por cada propietario será el 85% del aprovechamiento tipo aplicado a la superficie de su parcela: $As = 0,85 * 1,62 * S$ parcela m2.

(*) Coeficientes de ponderación para cálculo At.

MODIFICACIÓN 1/93.

ZONA DE ORDENACIÓN: 1.2.

NOMBRE: CASCO ANTIGUO DE CINCO CASAS.

Clase de suelo: Urbano.

Descripción: Tejido urbano continuo, con tipología de manzana cerrada.

Usos.-(*)

-Característico: residencial (1)

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

-Compatible: industria (0,7), comercio (1,7) equipamiento (1), terciario (1,7), infraestructura (0).
Normativa.-

-Densidad: 100 viv/Ha (neta) para parcelas de más de 1000 m2.

-Parcela mínima edificable: 50 m2.

-Edificabilidad: 2 m2/m2.

-Altura de edificación: según Normativa de alturas en cada calle.

-Ocupación: 100% (máx.)

-Separación a linderos: Fachada de alineación oficial.

-Normativa estética: según PGOU tomo II, ladrillo visto no recomendado, no vuelos, etc.

Observaciones: En el caso de parcelas con fachada a dos o más calles con distinta ordenanza de alturas, cada fachada respetará la ordenanza de la calle que le corresponda, de manera que la línea trazada por los puntos medios de las rectas que unen los extremos de las fachadas establecerá el límite entre zonas de distinta altura.

Las esquinas de calles con distinta ordenanza de alturas, se podrán doblar manteniendo la altura de la fachada en la que la ordenanza sea más permisiva en una longitud equivalente a un tercio de la fachada del solar a la calle de menor altura, pudiendo siempre doblarse con una longitud mínima de 10m. El límite de la calle de menor altura queda definido por la paralela a la calle de mayor altura desde el extremo definido en el párrafo anterior y la paralela a la de menor altura trazada a una distancia de 1.5 veces su ancho. Si esta superficie fuera menor de 20 m2 podría edificarse con la altura mayor.

El aprovechamiento susceptible de apropiación por cada propietario será el 85% del aprovechamiento tipo aplicado a la superficie de su parcela: $As = 0,85 * 1,62 * S$ parcela m2.

(*)Coeficientes de ponderación para cálculo At.

MODIFICACIÓN 1/93.

ZONA DE ORDENACIÓN: 1.3.

NOMBRE: CASCO RESIDENCIAL 3.

Clase de suelo: Urbano

Descripción: Tejido urbano continuo, con tipología de manzana cerrada.

Usos.-(*)

-Característico: residencial (1).

-Compatible: comercio (1,7), equipamiento (1), terciario (1,7), infraestructura (0).

Normativa.-

-Densidad: 100 viv/Ha (neta) para parcelas de más de 1000 m2.

-Parcela mínima edificable: 50 m2.

-Edificabilidad: 2,6 m2/m2.

-Altura de edificación: según Normativa de alturas en cada calle.

-Ocupación: 100% (máx.)

-Separación a linderos: Fachada de alineación oficial.

-Normativa estética: según PGOU tomo II, ladrillo visto no recomendado, no vuelos.

Observaciones: En el caso de parcelas con fachada a dos o más calles con distinta ordenanza de alturas, cada fachada respetará la ordenanza de la calle que le corresponda, de manera que la línea trazada por los puntos medios de las rectas que unen los extremos de las fachadas establecerá el límite entre zonas de distinta altura.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Las esquinas de calles con distinta ordenanza de alturas, se podrán doblar mantenimiento la altura de la fachada en la que la ordenanza sea más permisiva en una longitud equivalente a un tercio de la fachada del solar a la calle de menor altura, pudiendo siempre doblarse con una longitud mínima de 10 m. El límite de la zona de menor altura queda definido por la paralela a la calle de mayor altura desde el extremo definido en el párrafo anterior y la paralela a la de menor altura trazada a una distancia de 1.5 veces su ancho. Si esta superficie fuera menor de 20 m² podría edificarse con la altura mayor.

El aprovechamiento susceptible de apropiación por cada propietario será el 85% del aprovechamiento tipo aplicado a la superficie de su parcela: $As = 0,85 * 1,62 * S$ parcela m².

(*) Coeficientes de ponderación para cálculo At.

MODIFICACIÓN 1/94.

ZONA DE ORDENACIÓN: 1.3. PLAZA ESPAÑA.

NOMBRE: CASCO RESIDENCIAL 3, PLAZA ESPAÑA.

Clase de suelo: Urbano.

Descripción: Tejido urbano continuo, con tipología de manzana cerrada.

Usos.-(*)

-Característico: residencial (1)

-Compatible: comercio (1,7), equipamiento privado (1), terciario (1,7), infraestructura (0).

Normativa.-

-Densidad: 100 viv/Ha (neta) para parcelas de más de 1000 m².

-Parcela mínima edificable: 50 m².

-Edificabilidad: 3,3 m²/m².

-Altura de edificación: 3 plantas incluida la baja y volumen bajo cubierta

-Ocupación: 100% (máx.)

-Separación a linderos: Fachada de alineación oficial.

-Normativa estética: según PGOU tomo II, ladrillo visto no recomendado, no vuelos.

Observaciones: El aprovechamiento susceptible de apropiación por cada propietario será el 85% del aprovechamiento tipo aplicado a la superficie de su parcela: $As = 0,85 * S$ parcela m².

(*) Coeficientes de ponderación para cálculo At.

MODIFICACIÓN 1/93.

ZONA DE ORDENACIÓN: 1.4.

NOMBRE: CASCO RESIDENCIAL 4.

Clase de suelo: Urbano

Descripción: Tejido urbano continuo, con tipología de manzana cerrada o bloque aislado.

Usos.-(*)

-Característico: residencial (1).

-Compatible: comercio (1,7), equipamiento (1), terciario (1,7), infraestructura (0).

Normativa.-

-Densidad: 100 viv/Ha (neta) para parcelas de más de 1000 m².

-Parcela mínima edificable: 100 m².

-Edificabilidad: 3 m²/m².

-Altura de edificación: según Normativa de alturas en cada calle.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



- Ocupación: 75% (máx.).
- Separación a linderos: Fachada de alineación oficial.
- Normativa estética: según PGOU tomo II, ladrillo visto no recomendado, no vuelos, etc.

Observaciones: En el caso de parcelas con fachada a dos o más calles con distinta ordenanza de alturas, cada fachada respetará la ordenanza de la calle que le corresponda, de manera que la línea trazada por los puntos medios de las rectas que unen los extremos de las fachadas establecerá el límite entre zonas de distinta altura.

Las esquinas de calles con distinta ordenanza de alturas, se podrán doblar manteniendo la altura de la fachada en la que la ordenanza sea más permisiva en una longitud equivalente a un tercio de la fachada del solar a la calle de menor altura, pudiendo siempre doblarse con una longitud mínimo de 10 m. El límite de la zona de menor altura queda definido por la paralela a la calle de mayor altura desde el extremo definido en el párrafo anterior y la paralela a la de menor altura trazada a una distancia de 1.5 veces su ancho. Si esta superficie fuera menor de 20 m² podría edificarse con la altura mayor.

La parcela mínima podrá reducirse hasta 50 m² en solares urbanos consolidadas previa justificación ante el Ayuntamiento de la imposibilidad de su ampliación. En estos casos la ocupación máxima será del 100%.

El aprovechamiento susceptible de apropiación por cada propietario será el 85% del aprovechamiento tipo aplicado a la superficie de su parcela: $As = 0,85 * 1,62 * S$ parcela m².

(*)Coeficientes de ponderación para cálculo At.

MODIFICACIÓN 1/93.

ZONA DE ORDENACIÓN: 1.5.

NOMBRE: CASCO RESIDENCIAL 5.

Clase de suelo: Urbano.

Descripción: Tejido urbano continuo, con tipología de bloque aislado.

Usos.-(*)

- Característico: residencial (1 manzana cerrada; 1,05 bloque abierto).
- Compatible: comercio (1,7), equipamiento (1), terciario (1,7), infraestructura (0).

Normativa.-

- Densidad: 100 viv/Ha (neta) para parcelas de más de 1000 m².
- Parcela mínima edificable: 100 m².
- Edificabilidad: 3 m²/m².
- Altura de edificación: según Normativa de alturas en cada calle.
- Ocupación: 75% (máx.).
- Separación a linderos: Fachada de alineación oficial.
- Normativa estética: según PGOU tomo II, ladrillo visto no recomendado, no vuelos, etc.

Observaciones: En el caso de parcelas con fachada a dos o más calles con distinta ordenanza de alturas, cada fachada respetará la ordenanza de la calle que le corresponda, de manera que la línea trazada por los puntos medios de las rectas que unen los extremos de las fachadas establecerá el límite entre zonas de distinta altura.

Las esquinas de calles con distinta ordenanza de alturas, se podrán doblar manteniendo la altura de la fachada en la que la ordenanza sea más permisiva en una longitud equivalente a un tercio de la fachada del solar a la calle de menor altura, pudiendo siempre doblarse con una longitud mínimo de 10 m. El límite de la zona de menor altura queda definido por la paralela a la calle de mayor altura desde

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

el extremo definido en el párrafo anterior y la paralela a la de menor altura trazada a una distancia de 1.5 veces su ancho. Si esta superficie fuera menor de 20 m² podría edificarse con la altura mayor.

La parcela mínima podrá reducirse hasta 50 m² en solares urbanos consolidadas previa justificación ante el Ayuntamiento de la imposibilidad de su ampliación. En estos casos la ocupación máxima será del 100%.

El aprovechamiento susceptible de apropiación por cada propietario será el 85% del aprovechamiento tipo aplicado a la superficie de su parcela: $A_s = 0,85 * 1,62 * S$ parcela m².

(*) Coeficientes de ponderación para cálculo At.

MODIFICACIÓN 10/03.

ZONA DE ORDENACIÓN: 1.6.

NOMBRE: ALAMEDA DE CERVERA.

Clase de suelo: Urbano.

Descripción: Tejido urbano en la pedanía de Alameda de Cervera.

Usos.-(*)

-Característico: residencial (1).

-Compatible: Industria agroganadera (0,7), comercio (1,7) equipamiento privado (1), terciario (1,7), infraestructura (0).

Normativa.-

-Densidad: 100 viv/Ha (máx.)

-Parcela mínima edificable: 50 m².

-Edificabilidad: 2 m²/m².

-Altura de edificación: 2 plantas.

-Ocupación: 100%

-Separación a linderos: Fachada de alineación oficial.

-Normativa estética: según PGOU tomo II, ladrillo visto no recomendado, no vuelos, etc.

MODIFICACIÓN 2001.

ZONA DE ORDENACIÓN: 2.1.

NOMBRE: POLIGONO INDUSTRIAL.

Clase de suelo: Urbano.

Descripción: Polígonos industriales en la zona oeste del casco urbano pertenecientes al SEPES y a la Junta de Comunidades.

Usos.-(*)

-Característico: Industrial (1).

-Compatible: comercio (1,7), equipamiento privado (1), terciario (1,7), infraestructura (0).

Normativa.-

-Parcela mínima edificable: 500 m².

-Edificabilidad: 1 m²/m².

-Altura de edificación: 2 plantas.

-Ocupación: 80%.

-Separación a linderos: 5 m a lindero frontal. A otros, condicionado.

-Normativa estética: según PGOU tomo II, Normativa estética.

Observaciones: Retranqueos: en parcela menor de 2500 m², retranqueo a lindero frontal de 5 m. En parcela mayor de 2500 m², retranqueo a lindero frontal de 5 m y al resto de linderos de 3 m.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



En el Polígono Industrial P.6.1. perteneciente a la Junta de Comunidades, las parcelas menores de 2500 m² con dos fachadas a las calles n^o2 y n^o3 deberán mantener un retranqueo frontal de 5 m a la calle n^o2 y un retranqueo de 3 m a la calle n^o3.

No podrán adosarse naves sin retranqueos laterales en longitud superior a 50 m.

El aprovechamiento susceptible de apropiación por cada propietario será el 85% del aprovechamiento tipo aplicado a la superficie de su parcela: $As = 0,85 * 1,62 * S$ parcela m².

(*) Coeficientes de ponderación para cálculo At.

ZONA DE ORDENACIÓN: 2.2. MODIFICADO 94.

NOMBRE: INDUSTRIA DE SERVICIOS.

Clase de suelo: Urbano.

Descripción: Zonas industriales de servicios y escaparate, dentro del casco y en los márgenes de las carreteras.

Usos.-(*)

-Característico: Industria de servicios, industria escaparate (1 en área de reparto industrial; 0,7 en área de reparto residencial).

-Compatible: comercio (1,7), equipamiento privado (1), terciario (1,7), infraestructura (0)

Normativa.-

-Parcela mínima edificable: 250 m².

-Edificabilidad: 1 m²/m².

-Altura de edificación: 2 plantas.

-Ocupación: 80%.

-Separación a linderos: 5 m a lindero frontal. A otros, condicionado.

-Normativa estética: según PGOU tomo II, Normativa estética. En todo caso se exigirá una adecuada calidad de los materiales y de los acabados que deberán dignificar el aspecto externo de las edificaciones y su impacto visual desde el espacio urbano. El proyecto deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

Observaciones: Retranqueos: En áreas industriales en casco se exigirán 5 m a lindero posterior. En las zonas de industria escaparate en los márgenes de las carreteras se exigirán el retranqueo frontal exigido por la legislación de carreteras (25 m desde la línea exterior de la explanación), un retranqueo posterior de 5 m y en las parcelas superiores a 2.500 m² retranqueos laterales de 3m, pudiendo adosar las naves lateralmente en parcelas menores de 2.500m².

El aprovechamiento susceptible de apropiación por cada propietario será el 85% del aprovechamiento tipo aplicado a la superficie de su parcela: $As = 0,85 * 0,99 * S$ parcela m².

(*) Coeficientes de ponderación para cálculo At.

ZONA DE ORDENACIÓN: 3.1.

NOMBRE: EQUIPAMIENTO ESCOLAR.

Clase de suelo: Urbano.

Descripción: Suelo urbano dotacional destinado a unidades escolares.

Usos.-(*)

-Característico: Equipamiento escolar (1)

-Compatible: equipamiento deportivo (1), espacios libres (0).

Normativa.-

-Edificabilidad: 1 m²/m².

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

- Altura de edificación: 3 plantas.
- Ocupación: 65%
- Separación mínima a linderos: En alineación de fachada, en tipología de manzana cerrada; 5 m a lindero frontal en tipología de edificación abierta; 3 metros al resto de los linderos.
- Normativa estética: según Normativa estética PGOU.

Observaciones: El equipamiento privado no es sistema general, por tanto los aprovechamientos susceptibles de apropiación serán el 85% del aprovechamiento tipo del área de reparto (residencial - 1,62 - o industrial - 0,99 -) en que se encuentren.

El equipamiento público es sistema general. No entra dentro de las áreas de reparto (coeficiente 0). El aprovechamiento susceptible de apropiación por su propietario a efectos de expropiación es el 75% del aprovechamiento tipo de los sistemas generales, calculado como media de los aprovechamientos tipo, resultando su valor 1,43.

(*) Coeficientes de ponderación para cálculo At.

ZONA DE ORDENACIÓN: 3.2. y 3.2. (*)

NOMBRE: EQUIPAMIENTO DEPORTIVO y CAMPO DE GOLF (*)

Clase de suelo: Urbano.

Descripción: Suelo urbano dotacional destinado a actividades deportivas.

Usos.-(*)

- Característico: Equipamiento escolar (1)
- Compatible: espacios libres (0), instalaciones complementarias (1).

Normativa.-

-Edificabilidad: 0,5 m²/m² y 0,025 m²/m² en Campo de Golf. (*)

-Altura de edificación: 1 plantas.

-Ocupación: 50% y 2% en Campo de Golf (*)

-Separación a linderos: 3 m a cada lindero.

-Normativa estética: según PGOU.

Observaciones: El equipamiento privado no es sistema general, por tanto los aprovechamientos susceptibles de apropiación serán el 85% del aprovechamiento tipo del área de reparto (residencial - 1,62 - o industrial - 0,99 -) en que se encuentren.

El equipamiento público es sistema general. No entra dentro de las áreas de reparto (coeficiente 0). El aprovechamiento susceptible de apropiación por su propietario a efectos de expropiación es el 75% del aprovechamiento tipo de los sistemas generales, calculado como media de los aprovechamientos tipo, resultando su valor 1,43.

(**) Coeficientes de ponderación para cálculo At.

ZONA DE ORDENACIÓN: 3.3.

NOMBRE: EQUIPAMIENTO RELIGIOSO.

Clase de suelo: Urbano.

Descripción: Suelo urbano dotacional destinado a actividades religiosas.

Usos.-(*)

- Característico: Equipamiento religioso (1)
- Compatible: espacios libres (0), instalaciones complementarias (1).

Normativa.-

-Edificabilidad: 2 m²/m².

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

-Altura de edificación: 3 plantas.

-Ocupación: 75%.

-Separación mínima a linderos: en alineación de fachada, en tipología de manzana cerrada; a 5 metros a lindero frontal en tipología de edificación abierta; 3 metros al resto de los linderos.

-Normativa estética: según Normativa estética PGOU.

Observaciones: El equipamiento privado no es sistema general, por tanto los aprovechamientos susceptibles de apropiación serán el 85% del aprovechamiento tipo del área de reparto (residencial - 1,62 - o industrial - 0,99 -) en que se encuentren.

El equipamiento público es sistema general. No entra dentro de las áreas de reparto (coeficiente 0). El aprovechamiento susceptible de apropiación por su propietario a efectos de expropiación es el 75% del aprovechamiento tipo de los sistemas generales, calculado como media de los aprovechamientos tipo, resultando su valor 1,43.

(*) Coeficientes de ponderación para cálculo At.

Modificación 2001

ZONA DE ORDENACIÓN: 3.4.

NOMBRE: EQUIPAMIENTO MÚLTIPLE.

Clase de suelo: Urbano.

Descripción: Áreas dotacionales de carácter abierto que acogerán el uso específico que se proponga en cada caso.

Usos.-(*)

-Característico: Equipamiento múltiple (1).

-Compatible: espacios libres (0), instalaciones complementarias (1).

Normativa. -

-Edificabilidad: 2 m²/m².

-Altura de edificación: 3 plantas.

-Ocupación: 75%.

-Separación mínima a linderos: en alineación de fachada, en tipología de manzana cerrada; 5 metros a lindero frontal en tipología de edificación abierta; 3 metros al resto de los linderos.

-Normativa estética: según Normativa estética PGOU.

Observaciones: El equipamiento privado no es sistema general, por tanto los aprovechamientos susceptibles de apropiación serán el 85% del aprovechamiento tipo del área de reparto (residencial - 1,62 - o industrial - 0,99 -) en que se encuentren.

El equipamiento público es sistema general. No entra dentro de las áreas de reparto (coeficiente 0). El aprovechamiento susceptible de apropiación por su propietario a efectos de expropiación es el 75% del aprovechamiento tipo de los sistemas generales, calculado como media de los aprovechamientos tipo, resultando su valor 1,43.

(*) Coeficientes de ponderación para cálculo At.

ZONA DE ORDENACIÓN: 3.5.

NOMBRE: EQUIPAMIENTO SANITARIO.

Clase de suelo: Urbano.

Descripción: Suelo urbano dotacional para equipamiento sanitario.

Usos.-(*)

-Característico: Equipamiento sanitario (0).

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

-Compatible: espacios libres (0), instalaciones complementarias (1).

Normativa.-

-Edificabilidad: 3 m²/m².

-Altura de edificación: 4 plantas.

-Ocupación: 75%.

-Separación mínima a linderos: en alineación de fachada, en tipología de manzana cerrada; 5 metros a lindero frontal en tipología de edificación abierta; 3 metros al resto de los linderos.

-Normativa estética: según Normativa estética PGOU.

Observaciones: El equipamiento privado no es sistema general, por tanto los aprovechamientos susceptibles de apropiación serán el 85% del aprovechamiento tipo del área de reparto (residencial - 1,62 - o industrial - 0,99 -) en que se encuentren.

El equipamiento público es sistema general. No entra dentro de las áreas de reparto (coeficiente 0). El aprovechamiento susceptible de apropiación por su propietario a efectos de expropiación es el 75% del aprovechamiento tipo de los sistemas generales, calculado como media de los aprovechamientos tipo, resultando su valor 1,43.

(*) Coeficientes de ponderación para cálculo At.

ZONA DE ORDENACIÓN:

3.6.

NOMBRE:

EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL

Clase de suelo:

Urbano.

Descripción:

Suelo urbano dotacional para equipamiento social y/o cultural.

Usos.-(*)

-Característico: Equipamiento socio-cultural (1)

-Compatible: espacios libres (0), instalaciones complementarias (1).

Normativa.-

-Edificabilidad: 2,6 m²/m²

-Altura de edificación: 3 plantas.

-Separación mínima a linderos: en alineación de fachada, en tipología de manzana cerrada; 5 metros a lindero frontal en tipología de edificación abierta; 3 metros al resto de los linderos.

-Normativa estética: según Normativa estética PGOU.

Observaciones: El equipamiento privado no es sistema general, por tanto los aprovechamientos susceptibles de apropiación serán el 85% del aprovechamiento tipo del área de reparto (residencial - 1,62 - o industrial - 0,99 -) en que se encuentren.

El equipamiento público es sistema general. No entra dentro de las áreas de reparto (coeficiente 0). El aprovechamiento susceptible de apropiación por su propietario a efectos de expropiación es el 75% del aprovechamiento tipo de los sistemas generales, calculado como media de los aprovechamientos tipo, resultando su valor 1,43.

(*) Coeficientes de ponderación para cálculo At.

ZONA DE ORDENACIÓN: 3.7.

NOMBRE: EQUIPAMIENTO TRANSPORTE.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Clase de suelo: Urbano.

Descripción: Zona de servicios ferroviarios y de transportes por carretera.

Usos.-(*)

-Característico: Equipamiento de transportes y comunicaciones (1)

-Compatible: espacios libres (0), instalaciones complementarias (1).

Normativa. -

-Edificabilidad: 1 m²/m²

-Altura de edificación: 2 plantas.

-Separación mínima a linderos: en alineación de fachada, en tipología de manzana cerrada; 5 metros a lindero frontal en tipología de edificación abierta; 3 metros al resto de los linderos.

-Normativa estética: según Normativa estética PGOU.

Observaciones: Podrán construirse edificios para la atención del usuario, naves de estación y servicios terciarios complementarios.

El equipamiento privado no es sistema general, por tanto los aprovechamientos susceptibles de apropiación serán el 85% del aprovechamiento tipo del área de reparto (residencial - 1,62 - o industrial - 0,99 -) en que se encuentren.

El equipamiento público es sistema general. No entra dentro de las áreas de reparto (coeficiente 0). El aprovechamiento susceptible de apropiación por su propietario a efectos de expropiación es el 75% del aprovechamiento tipo de los sistemas generales, calculado como media de los aprovechamientos tipo, resultando su valor 1,43.

(*) Coeficientes de ponderación para cálculo At.

ZONA DE ORDENACIÓN: 3.8.

NOMBRE: ESPACIOS LIBRES.

Clase de suelo: Urbano.

Descripción: Áreas de espacios libres y verdes en suelo urbano.

Usos.-(*)

-Característico: Equipamiento de espacios libres y verdes (0)

-Compatible: Instalaciones complementarias (0)

Normativa. -

-Edificabilidad: 0,025 m²/m²

-Altura de edificación: 1 plantas.

-Ocupación: 5%

-Separación a linderos: 3 m a cada lindero.

-Normativa estética: según PGOU.

Observaciones: El equipamiento privado no es sistema general, por tanto los aprovechamientos susceptibles de apropiación serán el 85% del aprovechamiento tipo del área de reparto (residencial - 1,62 - o industrial - 0,99 -) en que se encuentren.

El equipamiento público es sistema general. No entra dentro de las áreas de reparto (coeficiente 0). El aprovechamiento susceptible de apropiación por su propietario a efectos de expropiación es el 75% del aprovechamiento tipo de los sistemas generales, calculado como media de los aprovechamientos tipo, resultando su valor 1,43.

(*) Coeficientes de ponderación para cálculo At.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



ZONA DE ORDENACIÓN: 4.

NOMBRE: COMERCIAL.

Clase de suelo: Urbano.

Descripción: Suelo urbano para uso comercial.

Usos.-(*)

-Característico: comercial (1,7)

-Compatible: terciario (1,7), equipamiento privado (1), infraestructura (0).

Normativa.-

-Parcela mínima edificable: 500 m2.

-Edificabilidad: 1 m2/m2

-Altura de edificación: 2 plantas.

-Ocupación: 80%

-Separación mínima a linderos: 5 m a lindero posterior.

-Normativa estética: según PGOU.

(*) Coeficientes de ponderación para cálculo At.

ZONA DE ORDENACIÓN: 5.

NOMBRE: INFRAESTRUCTURA.

Clase de suelo: Urbano.

Descripción: Áreas destinadas a infraestructuras urbanas en la población.

Usos.-(*)

-Característico: infraestructuras (0).

-Compatible: servicio públicos (0).

Normativa.-

-Altura de edificación: 1 plantas.

-Separación a linderos: 3 m a cada lindero.

-Normativa estética: según PGOU.

(*) Coeficientes de ponderación para cálculo At.

UNIDAD DE ACTUACIÓN: 1.

NOMBRE: ZONA NORTE.

Clase de suelo: Urbano

Descripción: Barrio residencial en zona norte, junto a la carretera nacional N-420.

Objetivos:

Potenciar el desarrollo de la ciudad, con uso residencial de poca densidad, en una zona degradada por el corte del acceso rodado en las vías del ferrocarril. Será necesaria la realización de un paso subterráneo, previsto en el PGOU.

Usos.-(*)

-Característico: residencial.

-Compatible: comercio, equipamiento privado, terciario infraestructura.

Normativa.-

-Densidad: Neta 100 vivi/Ha (máx.)

-Nº de viviendas:

-Parcela mínima edificable: 100 m2.

-Edificabilidad: 1,5 m2/m2 (neta).

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



- Altura de edificación: 2 plantas.
- Ocupación: 75%
- Separación a linderos: Fachada de alineación oficial.
- Normativa estética: se remite a normativa estética del PGOU. Ladrillo visto no recomendado, no vuelos en fachada, etc.

Procedimiento y Programación:

	Orden Público	Privado	Inicio	Fin (*)
-Desarrollo:				
-Plan Especial:				
-Estudio Detalle:		1	0	3
-Compensación:		2	3	6
-Cooperación:				
-Gestión				
-Reparcelación:		3	6	9
-Expropiación				
-Proy. Urbanización:		4	9	
-Ejecución				
- Proy. Edificación		5	15	3+ 96

Distribución: En compensación: según bases de actuación de la junta. En reparcelación: proporcional a la superficie que aporta cada propietario.

Aprovechamiento: Aprovechamiento tipo: 1,62 m²/m² (área de reparto residencial). Aprovechamiento real: 1,5 sobre parcela neta. Aprovechamiento susceptible de apropiación: 0,85*At*S (sobre parcela neta). Cesión del aprovechamiento no susceptible de apropiación.

Cargas: Cesión de viales y zonas verdes definidas en el Estudio de Detalle y en el PGOU, costear la urbanización, cesión del aprovechamiento no susceptible de apropiación. Cumplimiento de plazos para urbanizar, equidistribuir, y edificar.

Observaciones: (*) Tiempo en meses a partir de la aprobación definitiva del PGOU.

Plazo máximo para solicitar licencia de edificación: cuatro años desde la aprobación del Estudio de Detalle. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación es el 85% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre, referido a la superficie neta resultante, cedido los viales y zonas verdes.

Superficie total de la Unidad de Actuación = 17.516 m². Superficie edificable bruta = 10.068 m². Superficie zona verde = 7.448 m².

UNIDAD DE ACTUACIÓN: 2. NOMBRE: NORTE.

Clase de suelo: Urbano.

Descripción: Barrio residencial en zona norte, junto a la carretera nacional N-420.

Objetivos:

Potenciar el desarrollo de la ciudad con uso residencial de baja densidad, en una zona degradada por el corte del acceso rodado en las vías del ferrocarril. Será necesaria la realización de un paso subterráneo, previsto en el P.G.O.U.

Usos.-(*)

-Característico: residencial.

-Compatible: comercio, equipamiento privado, terciario infraestructura.

Normativa.-

-Densidad: Neta 100 vivi/Ha (máx.)

-Parcela mínima edificable: 100 m².

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



- Edificabilidad: 1,5 m2/m2 (neta).
- Altura de edificación: 2 plantas.
- Ocupación: 75%
- Separación a linderos: Fachada de alineación oficial.
- Normativa estética: se remite a normativa estética del PGOU. Ladrillo visto no recomendado, no vuelos en fachada, etc.

Procedimiento y Programación:

		Orden Público	Privado	Inicio	Fin (*)
-Desarrollo:	-Plan Especial:				
	-Estudio Detalle:		1	0	3
	-Compensación:		2	3	6
	-Cooperación:				
-Gestión	-Reparcelación:		3	6	9
	-Expropiación:				
	-Proy. Urbanización:		4	9	
-Ejecución					
	-Proy. Edificación		5	15	3+96

Distribución: En compensación: según bases de actuación de la junta. En reparcelación: proporcional a la superficie que aporta cada propietario.

Aprovechamiento: Aprovechamiento tipo: 1,62 m2/m2 (área de reparto residencial). Aprovechamiento real: 1,5 sobre parcela neta. Aprovechamiento susceptible de apropiación: 0,85*At*S (sobre parcela neta). Cesión del aprovechamiento no susceptible de apropiación.

Cargas: Cesión de viales y zonas verdes definidas en el Estudio de Detalle y en el PGOU, costear la urbanización, cesión del aprovechamiento no susceptible de apropiación. Cumplimiento de plazos para urbanizar, equidistribuir, y edificar.

Observaciones: (*) Tiempo en meses a partir de la aprobación definitiva del PGOU.

Plazo máximo para solicitar licencia de edificación: cuatro años desde la aprobación del Estudio de Detalle. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación es el 85% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre, referido a la superficie neta resultante, cedido los viales y zonas verdes.

Superficie total de la Unidad de Actuación = 10.232,5 m2. Superficie edificable bruta = 6.577,5 m2. Superficie zona verde = 3.655 m2.

UNIDAD DE ACTUACIÓN: 3. MODIFICADO 1/94.

NOMBRE: ZONA NORTE.

Clase de suelo: Urbano.

Descripción: Urbanización residencial en zona norte, junto a la carretera N-420.

Objetivos:

Potenciar el desarrollo de la ciudad con uso residencial de baja densidad, en una zona degradada por el corte del acceso rodado en las vías del ferrocarril. Será necesaria la realización de un paso subterráneo, previsto en el PGOU.

Usos.-(*)

-Característico: residencial.

-Compatible: comercio, equipamiento privado, terciario infraestructura.

Normativa.-

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



- Densidad: Neta 100 vivi/Ha (máx.)
- Parcela mínima edificable: 100 m2.
- Edificabilidad: 1,5 m2/m2 (neta).
- Altura de edificación: 2 plantas.
- Ocupación: 75%.
- Separación a linderos: Fachada de alineación oficial.
- Normativa estética: se remite a normativa estética del PGOU. Ladrillo visto no recomendado, no vuelos en fachada, etc.

Procedimiento y Programación:

	Orden Público	Privado	Inicio	Fin (*)
-Desarrollo:	-Plan Especial:	1	0	3
	-Estudio Detalle:			
-Gestión	-Compensación:	2	3	6
	-Cooperación:			
	-Reparcelación:	3	6	9
-Ejecución	-Expropiación:			
	- Proy. Urbanización:	4	9	
	- Proy. Edificación	5	15	3+48

Distribución: En compensación: según bases de actuación de la junta. En reparcelación: proporcional a la superficie que aporta cada propietario.

Aprovechamiento: Aprovechamiento tipo: 1,62 m2/m2 (área de reparto residencial). Aprovechamiento real: 1,5 sobre parcela neta. Aprovechamiento susceptible de apropiación: 0,85*At*S (sobre parcela neta). Cesión del aprovechamiento no susceptible de apropiación.

Cargas: Cesión de viales y zonas verdes definidas en el Estudio de Detalle y en el PGOU, costear la urbanización, cesión del aprovechamiento no susceptible de apropiación. Cumplimiento de plazos para urbanizar, equidistribuir, y edificar.

Observaciones:

(*) Tiempo en meses a partir de la aprobación definitiva del PGOU.

Plazo máximo para solicitar licencia de edificación: cuatro años desde la aprobación del Estudio de Detalle. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación es el 85% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre, referido a la superficie neta resultante, cedido los viales y zonas verdes.

Superficie total de la Unidad de Actuación = 83.350 m2. Superficie de equipamiento = 4500 m2. Superficie zona verde = 17.210 m2. Superficie de suelo residencial bruto = 61.240 m2.

UNIDAD DE ACTUACIÓN: 4.

NOMBRE: ZONA NORTE.

Clase de suelo: Urbano.

Descripción: Área industrial en zona norte, entre las propiedades de Renfe y la carretera N-420.

Objetivos:

Potenciar el desarrollo de la ciudad con uso industrial junto a la carretera N-420, los depósitos de CAMPSA y los terrenos de Renfe, como cierre Norte del área urbana, en una zona degradada por el

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



corte del tráfico rodado en las vías del ferrocarril. Será necesaria la realización de un paso subterráneo previsto en el P.G.O.U.

Usos.-(*)

- Característico: Industria de servicios, industria escaparate.
- Compatible: comercio, equipamiento, terciario, infraestructura.

Normativa.-

- Parcela mínima edificable: 250 m2.
- Edificabilidad: 1,5 m2/m2 (neta).
- Altura de edificación: 2 plantas.
- Ocupación: 80%
- Separación a linderos: 5 m a lindero posterior y 3 m retranqueos laterales.
- Normativa estética: se remite a normativa estética del PGOU.

Procedimiento y Programación:

		Orden Público	Privado	Inicio	Fin (*)
-Desarrollo:	-Plan Especial:	1		0	3
	-Estudio Detalle:				
-Gestión	-Compensación:	2		3	6
	-Cooperación:				
	-Reparcelación:	3		6	9
-Ejecución	-Expropiación:				
	-Proy. Urbanización:	4		9	
	- Proj. Edificación	5		15	3+96

Distribución: En compensación: según bases de actuación de la junta. En reparcelación: proporcional a la superficie que aporta cada propietario.

Aprovechamiento: Aprovechamiento tipo: 0,99 m2/m2 (área de reparto industrial). Aprovechamiento real: 1 m2/m2 sobre parcela neta. Aprovechamiento susceptible de apropiación: 0,85*At*S. Cesión del aprovechamiento no susceptible de apropiación.

Cargas: Cesión de viales y zonas verdes y equipamientos definidas en el Plan General y que se definan en el Plan Especial de Reforma Interior. Costear la urbanización, cesión del aprovechamiento no susceptible de apropiación, cumplimiento de plazos para urbanizar, equidistribuir, y edificar.

Observaciones: (*) Tiempo en meses a partir de la aprobación definitiva del PGOU.

Plazo máximo para solicitar licencia de edificación: cuatro años desde la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación es el 85% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre, referido a la superficie neta resultante, cedido los viales, zonas verdes y equipamientos.

Superficie total de la Unidad de Actuación = 68.627 m2. Superficie de zona verde = 12.250 m2. Superficie de suelo residencial bruto = 56.377 m2.

UNIDAD DE ACTUACIÓN 5.

NOMBRE: LA COVADONGA.

Clase de suelo: Urbano.

Descripción: Área residencial entre la c/ Teresa Panza, c/ pastora Marcela y c/ de la Virgen.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

**Objetivos:**

Actuación de acabado de la ciudad en la zona de Este con una propuesta de uso residencial de poca densidad que permita su incorporación morfológica al continuo urbano.

Usos.-(*)

- Característico: Residencial.
- Compatible: comercio, equipamiento, terciario, infraestructura.

Normativa.-

- Densidad: 100 viv/Ha (máx.) neta.
- Parcela mínima edificable: 100 m².
- Edificabilidad: 1,5 m²/m² (neta).
- Altura de edificación: 2 plantas.
- Ocupación: 75%
- Separación a linderos: fachada en alineación oficial.
- Normativa estética: se remite a normativa estética del PGOU. Ladrillo visto no recomendado, no vuelos en fachada.

Procedimiento y Programación:

		Orden Público	Privado	Inicio	Fin (*)
-Desarrollo	-Plan Especial				
	-Estudio Detalle:	1		0	3
	-Compensación	2		3	6
-Gestión	-Cooperación				
	-Reparcelación	3		6	9
	-Expropiación				
-Ejecución	-Proy. Urbanización:	4		9	
	-Proy. Edificación	5		15	3+96

Distribución: En compensación: según bases de actuación de la junta. En reparcelación: proporcional a la superficie que aporta cada propietario.

Aprovechamiento: Aprovechamiento tipo: 1,62 m²/m² (área de reparto industrial). Aprovechamiento real: 1,5 m²/m² sobre parcela neta. Aprovechamiento susceptible de apropiación: 0,85*At*S (sobre parcela neta). Cesión del aprovechamiento no susceptible de apropiación.

Cargas: Cesión de la prolongación de la c/ Teresa Panza y los viales y las zonas verdes definidas en el Estudio de Detalle y en el PGOU. Costear la urbanización, cesión del aprovechamiento no susceptible de apropiación, cumplimiento de plazos para urbanizar, equidistribuir, y edificar.

Observaciones: (*) Tiempo en meses a partir de la aprobación definitiva del PGOU.

Plazo máximo para solicitar licencia de edificación: cuatro años desde la aprobación definitiva del Estudio de Detalle. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación es el 85% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre, referido a la superficie neta resultante, cedido los viales, zonas verdes.

Superficie total de la Unidad de Actuación = 7.353 m².

UNIDAD DE ACTUACIÓN: 6.

NOMBRE: LA COVADONGA.

Clase de suelo: Urbano.

Descripción: Área residencial lindando con la vía del ferrocarril y con las calles Juan XXIII, Teresa Panza y Gibraltar Español.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



Objetivos: Actuación de acabado de la ciudad en la zona de Este, limitando con el ferrocarril, con una propuesta de uso residencial de poca densidad que permita su incorporación morfológica al continuo urbano.

Usos.-(*) -Característico: Residencial.

-Compatible: comercio, equipamiento, terciario, infraestructura.

Normativa. -Densidad: 100 viv/Ha (máx.) neta.

-Parcela mínima edificable: 100 m².

-Edificabilidad: 1,5 m²/m² (neta).

-Altura de edificación: 2 plantas.

-Ocupación: 75%

-Separación a linderos: fachada en alineación oficial.

-Normativa estética: se remite a normativa estética del PGOU. Ladrillo visto no recomendado, no vuelos en fachada.

Procedimiento y Programación:

		Orden Público	Privado	Inicio	Fin (*)
-Desarrollo:	-Plan Especial:	1		0	3
	-Estudio Detalle:				
-Gestión	-Compensación:	2		3	6
	-Cooperación:				
	-Reparcelación:	3		6	9
	-Expropiación:				
-Ejecución	- Proy. Urbanización:	4		9	
	- Proy. Edificación	5		15	3+48

Distribución: En compensación: según bases de actuación de la junta. En reparcelación: proporcional a la superficie que aporta cada propietario.

Aprovechamiento: Aprovechamiento tipo: 1,62 m²/m² (área de reparto industrial). Aprovechamiento real: 1,5 m²/m² sobre parcela neta. Aprovechamiento susceptible de apropiación: 0,85*At*S (sobre parcela neta). Cesión del aprovechamiento no susceptible de apropiación.

Cargas: Cesión de viales, zonas verdes y equipamientos definidas en el Plan Especial de Reforma Interior, según la Ley del Suelo. Costear la urbanización, cesión del aprovechamiento no susceptible de apropiación, cumplimiento de plazos para urbanizar, equidistribuir, y edificar.

Observaciones: (*) Tiempo en meses a partir de la aprobación definitiva del PGOU.

Plazo máximo para solicitar licencia de edificación: cuatro años desde la aprobación definitiva del Estudio de Detalle. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación es el 85% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre, referido a la superficie neta resultante, cedido los viales, zonas verdes.

Superficie total de la Unidad de Actuación = 19.244 m².

UNIDAD DE ACTUACIÓN: 7. MODIFICACIÓN 2001.

NOMBRE: LA COVADONGA.

Clase de suelo:

Urbano

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



Descripción:

Área residencial en los terrenos de la antigua cerámica de La Covadonga y colindantes, delimitado por la c/ la Virgen y el Camino de San Isidro.

Objetivos:

Actuación de acabado de la ciudad en la zona de Este, limitando con el ferrocarril, con una propuesta de uso residencial de poca densidad que permita su incorporación morfológica al continuo urbano. Oferta de equipamiento en edificio catalogado.

Usos.-(*)

- Característico: Residencial.
- Compatible: comercio, equipamiento, terciario, infraestructura.

Normativa.-

- Densidad: 100 viv/Ha (máx.) neta.
- Parcela mínima edificable: 100 m².
- Edificabilidad: 1,5 m²/m² (neta).
- Altura de edificación: 2 plantas.
- Ocupación: 75%
- Separación a linderos: se permiten retranqueos en alineación oficial.
- Normativa estética: se remite a normativa estética del PGOU. Ladrillo visto no recomendado, no vuelos en fachada, etc.

Procedimiento y Programación:

		Orden Público	Privado	Inicio	Fin (*)
-Desarrollo:	-Plan Especial:		1	0	3
	-Estudio Detalle:				
-Gestión	-Compensación:		2	3	6
	-Cooperación:				
	-Reparcelación:		3	6	9
-Ejecución	-Expropiación:				
	-Proy. Urbanización:		4	9	
	-Proy. Edificación		5	15	3+48

Distribución: En compensación: según bases de actuación de la junta. En reparcelación: proporcional a la superficie que aporta cada propietario.

Aprovechamiento: Aprovechamiento tipo: 1,62 m²/m² (área de reparto industrial). Aprovechamiento real: 1,5 m²/m² sobre parcela neta. Aprovechamiento susceptible de apropiación: 0,85*At*S (sobre parcela neta). Cesión del aprovechamiento no susceptible de apropiación.

Cargas: Cesión de viales, zonas verdes y equipamientos definidas en el Plan Especial de Reforma Interior y en el PGOU. Costear la urbanización, cesión del aprovechamiento no susceptible de apropiación, cumplimiento de plazos para urbanizar, equidistribuir y edificar.

Observaciones: (*) Tiempo en meses a partir de la aprobación definitiva del PGOU.

Plazo máximo para solicitar licencia de edificación: cuatro años desde la aprobación definitiva del Estudio de Detalle. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación es el 85% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre, referido a la superficie neta resultante, cedido los viales, zonas verdes.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



Superficie total de la Unidad de Actuación = 80.302 m².

UNIDAD DE ACTUACIÓN: 8. MODIFICCIÓN 1993.

NOMBRE: BARRIO DEL POVENIR.

Clase de suelo: Urbano.

Descripción: Barrio residencial de vivienda unifamiliar adosada.

Objetivos:

Actuación de acabado de la ciudad en la zona sureste, con una propuesta de uso residencial de poca densidad que permita su incorporación morfológica al continuo urbano.

Usos.-(*)

-Característico: Residencial.

-Compatible: comercio, equipamiento, terciario, infraestructura.

Normativa.-

-Densidad: 100 viv/Ha (máx.) neta.

-Parcela mínima edificable: 100 m².

-Edificabilidad: 1,5 m²/m² (neta).

-Altura de edificación: 2 plantas.

-Ocupación: 75%

-Separación a linderos: fachada en alineación oficial.

-Normativa estética: se remite a normativa estética del PGOU. Ladrillo visto no recomendado, no vuelos en fachada, etc.

Procedimiento y Programación:

	Orden Público	Privado	Inicio	Fin (*)
-Desarrollo:	- Plan Especial:			
	- Estudio Detalle:			
	- Compensación:	1	0	6
-Gestión	- Cooperación:			
	- Reparcelación:	2	3	6
	- Expropiación:			
-Ejecución	- Proy. Urbanización:	3	6	
	- Proy. Edificación	4	12	3+96

Distribución: En compensación: según bases de actuación de la junta. En reparcelación: proporcional a la superficie que aporta cada propietario.

Aprovechamiento: Aprovechamiento tipo: 1,62 m²/m² (área de reparto industrial). Aprovechamiento real: 1,5 m²/m² sobre parcela neta. Aprovechamiento susceptible de apropiación: 0,85*At*S (sobre parcela neta). Cesión del aprovechamiento no susceptible de apropiación.

Cargas: Cesión de viales, zonas verdes y equipamientos definidas en el Plan General. Costear la urbanización, cesión del aprovechamiento no susceptible de apropiación, cumplimiento de plazos para urbanizar, equidistribuir, y edificar.

Observaciones: (*) Tiempo en meses a partir de la aprobación definitiva del PGOU.

Plazo máximo para solicitar licencia de edificación: cuatro años desde la aprobación definitiva del Estudio de Detalle. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación es el 85% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre, referido a la superficie neta resultante, cedido los viales, zonas verdes y equipamientos.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



Superficie total de la Unidad de Actuación = 22.140,5 m2. Superficie edificable = 10.450,5 m2. Superficie zona verde = 444 m2. Superficie de equipamiento = 3.060 m2. Superficie de viario = 8.186 m2.

UNIDAD DE ACTUACIÓN: 9.

NOMBRE: POLIGONO AVENIDA DE CERVERA.

Clase de suelo: Urbano.

Descripción: Polígono industrial en la entrada a la población por las carreteras de Tomelloso y Manzanares.

Objetivos:

Actuación de acabado de la ciudad en la zona sureste, con una propuesta de uso industrial conservando asentamientos existentes, en oposición geográfica al Polígono Industrial Alces.

Usos.-(*)

-Característico: Industria de servicios, industria escaparate.

-Compatible: comercio, equipamiento, terciario, infraestructura.

Normativa.-

-Parcela mínima edificable: 250 m2.

-Edificabilidad: 1 m2/m2 (neta).

-Altura de edificación: 2 plantas.

-Ocupación: 80%

-Separación a linderos: 5 m a lindero posterior o frontal (según Proyecto de Reparcelación).

-Normativa estética: se remite a normativa estética del PGOU.

Procedimiento y Programación:

		Orden Público	Privado	Inicio	Fin (*)
-Desarrollo:	- Plan Especial:				
	- Estudio Detalle:				
	- Compensación:				
-Gestión	- Cooperación:				
	- Reparcelación:	1		0	3
	- Expropiación:				
-Ejecución	-Proy. Urbanización:	2		3	
	- Proy. Edificación	3		9	3+96

Distribución: En reparcelación: proporcional a la superficie que aporta cada propietario.

Aprovechamiento: Aprovechamiento tipo: 0,99 m2/m2 (área de reparto industrial). Aprovechamiento real: 1 m2/m2 sobre parcela neta. Aprovechamiento susceptible de apropiación: 0,85*At*S (sobre parcela neta). Cesión del aprovechamiento no susceptible de apropiación.

Cargas: Cesión de viales y zonas verdes definidas en el PGOU. Costear la urbanización, cesión del aprovechamiento no susceptible de apropiación, cumplimiento de plazos para urbanizar, equidistribuir y edificar.

Observaciones: (*) Tiempo en meses a partir de la aprobación definitiva del PGOU.

Plazo máximo para solicitar licencia de edificación: cuatro años desde la aprobación definitiva del Estudio de Detalle. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación es el 85% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre, referido a la superficie neta resultante, cedido los viales, zonas verdes.

Superficie total de la Unidad de Actuación = 42.340,41 m2.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



Superficie suelo industrial neto = 31.846,6 m².

UNIDAD DE ACTUACIÓN: 10.

NOMBRE: URBANIZACION C/ LA PAZ.

Clase de suelo: Urbano.

Descripción: Área mixta (residencial - industrial) entre la c/ La Paz y la carretera C-400.

Objetivos:

Actuación de acabado de la ciudad en la zona sur, limitando con la carretera C-400, con una propuesta de uso mixto residencial e industrial en el margen de la carretera, resolviendo zonas desurbanizadas existentes dentro del casco.

Usos.-(*)

-Característico: Residencial Industrial

-Compatible: comercio, equipamiento, terciario, infraestructura.

Normativa.-

-Densidad: 100 viv/Ha (máx.) neta.

-Parcela mínima edificable: 100 m² 250 m².

-Edificabilidad: 1,5 m²/m² (neta). 1 m²/m² (neta).

-Altura de edificación: 2 plantas.2 plantas.

-Ocupación: 70% 80%.

-Separación a linderos: fachada en alineación oficial para residencial. 5 m a lindero posterior en industrial.

-Normativa estética: se remite a normativa estética del PGOU para cada uno.

Procedimiento y Programación:

		Orden Público	Privado	Inicio	Fin (*)
-Desarrollo:	- Plan Especial:				
	- Estudio Detalle:				
	- Compensación:	1		0	3
-Gestión	- Cooperación:				
	- Reparcelación:	2		3	6
	- Expropiación:				
-Ejecución	- Proy. Urbanización:	3		6	
	- Proy. Edificación	4		12	3+96

Distribución: En compensación: según bases de actuación de la junta. En reparcelación: proporcional a la superficie que aporta cada propietario.

Aprovechamiento: Aprovechamiento tipo: 1,62 m²/m² (área de reparto industrial). Aprovechamiento real: 1,5 m²/m² sobre parcela neta (residencial) y 1 m²/m² sobre parcela neta (industrial). Aprovechamiento susceptible de apropiación: 0,85*At*S (sobre parcela neta). Cesión del aprovechamiento no susceptible de apropiación.

Cargas: Cesión de viales, zonas verdes y equipamientos definidas en el PGOU. Costear la urbanización, cesión del aprovechamiento no susceptible de apropiación, cumplimiento de plazos para urbanizar, equidistribuir, y edificar.

Observaciones: (*) Tiempo en meses a partir de la aprobación definitiva del PGOU.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



Plazo máximo para solicitar licencia de edificación: cuatro años desde la aprobación definitiva del Estudio de Detalle. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación es el 85% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre, referido a la superficie neta resultante, cedido los viales, zonas verdes.

Superficie total de la Unidad de Actuación = 55.300,5 m2. Superficie de vivienda unifamiliar adosada = 30.196 m2. Superficie industrial en el casco = 7.654,5 m2. Superficie de equipamiento múltiple = 777 m2. Superficie zona verde = 3.078,5 m2. Superficie viario = 13.594,5 m2.

UNIDAD DE ACTUACIÓN: 11.

NOMBRE: BARRIO DE SANTA MARÍA.

Clase de suelo: Urbano.

Descripción: Área residencial al ser del Barrio de Santa María y limitando con la carretera C-400.

Objetivos:

Actuación unitaria para coordinar el desarrollo de la ciudad y resolver las zonas desurbanizadas existentes, dando acogida a la demanda de vivienda unifamiliar.

Usos.-(*)

-Característico: Residencial.

-Compatible: comercio, equipamiento, terciario, infraestructura.

Normativa.-

-Densidad: 100 viv/Ha (máx.) neta.

-Nº máximo de viviendas: 149

-Parcela mínima edificable: 100 m2.

-Edificabilidad: 1,5 m2/m2 sobre parcela neta.

-Altura de edificación: 2 plantas.

-Ocupación: 75%

-Separación a linderos: fachada en alineación oficial.

-Normativa estética: se remite a normativa estética del PGOU.

Procedimiento y Programación:

		Orden Público	Privado	Inicio	Fin (*)
-Desarrollo:	- Plan Especial:				
	- Estudio Detalle:				
	- Compensación:	1		0	3
-Gestión	- Cooperación:	2		3	6
	- Reparcelación:				
	- Expropiación:				
	- Proy. Urbanización:	3		6	
-Ejecución	- Proy. Edificación	4		12	3+96

Distribución: En compensación: según bases de actuación de la junta.

Aprovechamiento: Aprovechamiento tipo: 1,62 m2/m2 (área de reparto residencial). Aprovechamiento real: 1,5 m2/m2 sobre parcela neta. Aprovechamiento susceptible de apropiación: 0,85*At*S (sobre parcela neta). Cesión del aprovechamiento no susceptible de apropiación.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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



Cargas: Cesión de viales, zonas verdes y equipamientos definidas en el Estudio de Detalle y en el PGOU. Costear la urbanización, cesión del aprovechamiento no susceptible de apropiación, cumplimiento de plazos para urbanizar, equidistribuir, y edificar.

Observaciones: (*) Tiempo en meses a partir de la aprobación definitiva del PGOU.

Plazo máximo para solicitar licencia de edificación: cuatro años desde la aprobación definitiva del Estudio de Detalle. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación es el 85% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre, referido a la superficie neta resultante, cedido los viales, zonas verdes.

Superficie total de la Unidad de Actuación = 31.658 m2. Superficie de equipamiento comercial = 1.600 m2. Superficie equipamiento docente preescolar = 2.425 m2. Superficie zonas verdes = 4.176 m2. Superficie residencial bruto = 23.467 m2. Superficie zona verde = 3.078,5 m2. Superficie viario = 13.594,5 m2.

UNIDAD DE ACTUACIÓN: 12.

NOMBRE: CASCO HISTORICO.

Clase de suelo: Urbano.

Descripción: Área residencial que comprende el barrio más característico de la población y los monumentos más singulares: Torreón, Iglesia de Santa María, etc.

Objetivos:

Protección de un área de especial interés histórico-artístico de la ciudad.

Usos.-(*).

-Característico: Residencial.

-Compatible: comercio, equipamiento, terciario, infraestructura.

Normativa.-

-Parcela mínima edificable: 50 m2.

-Edificabilidad: 2 m2/m2 (neta).

-Altura de edificación: 2 plantas.

-Ocupación: 100%

-Separación a linderos: fachada en alineación oficial.

-Normativa estética: se definirá en el Plan Especial de Reforma Interior.

Procedimiento y Programación:

		Orden Público	Privado	Inicio	Fin (*)
-Desarrollo:	- Plan Especial:		1	0	3
	- Estudio Detalle:				
-Gestión	- Compensación:				
	- Cooperación:				
	- Reparcelación:				
	- Expropiación:				
	- Proy. Urbanización:		2	3	6
-Ejecución	- Proy. Edificación		3	6	3+96

Distribución: Las adquisiciones de terrenos se realizarán por compra directa por parte del Ayuntamiento.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



Aprovechamiento: Aprovechamiento tipo: 1,62 m²/m² (área de reparto industrial). Aprovechamiento real: 2 m²/m² sobre parcela neta. Aprovechamiento susceptible de apropiación: 0,85*At*S (sobre parcela neta). Cesión del aprovechamiento no susceptible de apropiación.

Cargas: Cumplimiento de la normativa específica para ésta zona definida en el Plan Especial de Reforma Interior.

Observaciones: (*) Tiempo en meses a partir de la aprobación definitiva del PGOU.

Al tratarse de un área de viviendas consolidadas, las reformas y nuevas construcciones deberán adaptarse a la normativa fijada en el Plan Especial de Reforma Interior.

La Administración Municipal acometerá las obras de urbanización y la adquisición de los terrenos que sean necesarios para la misma, fijados por el Plan Especial de Reforma Interior.

UNIDAD DE ACTUACIÓN: 13.

NOMBRE: ÁREA RESIDENCIAL DEL CAMPO DE GOLF CASTILLA-LA MANCHA.

Clase de suelo: Urbano.

Descripción: Área residenciales anejas al equipamiento deportivo del Campo de Golf.

Objetivos:

Cerramiento del oeste de la ciudad, en un área actualmente muy degradada, respondiendo a una demanda previsible de vivienda unifamiliar y apartamentos en el entorno del Campo de Golf.

Usos.-(*)

-Característico: Residencial.

-Compatible: comercio, equipamiento, terciario, infraestructura.

Normativa.-

-Densidad: 100 viv/Ha (máx.) neta.

-Parcela mínima edificable:

- 180 m². en bloques

-100 m² viviendas en hilera.

- 500 m² en viviendas aisladas.

-Edificabilidad: 2,6(neta) en bloques; 2 (neta) en unifamiliar.

-Altura de edificación: 2 en unifamiliar, 3 en bloques.

-Ocupación: 100% en bloques, 50% en hilera, 30% en aislada.

-Separación a linderos: 3 m a cada lindero en aislada

-Normativa estética: se remite a normativa estética del PGOU.

Procedimiento y Programación:

		Orden Público	Privado	Inicio	Fin (*)
-Desarrollo:	- Plan Especial:				
	- Estudio Detalle:				
	- Compensación:				
	- Cooperación:				
-Gestión	- Reparcelación:				
	- Expropiación:				
	- Proy. Urbanización:	1		0	12
-Ejecución	- Proy. Edificación	2		12	48
Distribución: Propietario único.					

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



Aprovechamiento: Aprovechamiento tipo: 1,62 m²/m² (área de reparto industrial). Aprovechamiento susceptible de apropiación: 0,85*At*S .Cesión del aprovechamiento no susceptible de apropiación.

Cargas: Cesión de viales, zonas verdes y equipamientos definidas en el Estudio de Detalle y en el PGOU. Costear la urbanización, cesión del aprovechamiento no susceptible de apropiación, cumplimiento de plazos para urbanizar, equidistribuir, y edificar.

Observaciones: (*) Tiempo en meses a partir de la aprobación definitiva del PGOU.

UNIDAD DE ACTUACIÓN 14: PLAZA DE ESPAÑA Y PLAZA DE SANTA QUITERIA.

DEROGADO MODIFICACIÓN 94.

UNIDAD DE ACTUACIÓN: 16. MODIFICADO 1993.

NOMBRE: ANTIGUA EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA.

Clase de suelo: Urbano.

Descripción: Área mixta (residencial-industrial) detrás de la carretera N-420 y la C-400.

Objetivos:

Actuación de acabado de la ciudad en la zona suroeste, detrás de las carreteras N-420 y la C-400, con una propuesta de uso mixto residencial e industrial en una antigua explotación agrícola de propiedad municipal.

Usos.-(*)

- Característico: Residencial Industrial
- Compatible: Comercio, equipamiento, terciario, Infraestructura.

Normativa.-

- Densidad: Neta 100 viv/Ha (máx)
- Parcela mínima edificable: 100 m² 250m²,
- Edificabilidad (neta): 1,5 m²/m² 1 m²/m².
- Altura edificación 2 plantas2 plantas.
- Ocupación: 70% 70%.
- Separación a linderos: Fachada en alineación oficial para residencial 5 metros a lindero posterior en industrial.

- Normativa estética: Se remite a normativa estética del PGOU para cada uno.

Procedimiento y programación.-

		Orden Público	Privado	Inicio	Fin (*)
-Desarrollo:	- Plan Especial:				
	- Estudio Detalle:		1	0	3
	- Compensación:				
-Gestión	- Cooperación:				
	- Reparcelación:		2	3	6
	- Expropiación:				
-Ejecución	- Proy. Urbanización:		3	6	
	- Proy. Edificación		4	12	3.96

Distribución: En compensación: según bases de actuación de la junta. En reparcelación: proporcional a la superficie que aporta cada propietario.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Aprovechamiento: Aprovechamiento tipo: 0,99 m²/m² (área de reparto industrial). Aprovechamiento real: 1,5 m²/m² sobre parcela neta (residencial) y 1m²/m² sobre parcela neta (industrial). Aprovechamiento susceptible de apropiación: 0,85*At*Sn (sobre parcela neta). Cesión del aprovechamiento no susceptible de aprobación.

Cargas: Cesión de viales, zonas verdes, y equipamientos definidas en el PGOU. Para el uso residencial: 12 m²/viv de equipamiento múltiple. Para uso industrial: 4% de la superficie ordenada de equipamiento múltiple. Costear la urbanización, cesión del abrochamiento no susceptible de apropiación, cumplimiento de plazos para urbanizar, equidistribuir, y edificar.

Observaciones: (*) Tiempo en meses a partir de la aprobación definitiva de la modificación del PGOU.

En el Estudio de Detalle se podrá concretar el equipamiento múltiple en otro tipo de equipamiento según necesidades de la ordenación: parque deportivo, equipamiento comercial, equipamiento social, equipamiento solar, etc.

Plazo máximo para solicitar licencia de edificación: cuatro años desde la aprobación definitiva del Estudio de Detalle. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación es los 85% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre, referido a la superficie neta resultante, cedidos los viales, zonas verdes y equipamientos.

Susceptible total de la Unidad de Actuación= 63.792 m²

UNIDAD DE ACTUACIÓN: 17. MODIFICACIÓN 2014.

NOMBRE: ANTIGUA FÁBRICA MACOSA.

Clase de suelo: Urbano.

Descripción: Suelo urbano con instalaciones industriales obsoletas, situado en la C/Marqués de Múdela y lindando con el Ferrocarril.

Objetivos:

Eliminar la antigua zona industrial obsoleta y sin uso en un entorno de suelo urbano con uso residencial, de forma que se permita su incorporación morfológica al continuo urbano.

Usos.-(*)

- Característico: residencial

- Compatible: comercio o equipamiento, en planta baja o edificio exclusivo destinado a estos usos.

Normativa.-

• Parcela mínima: 100 m².

• Edificabilidad: 1,95 m²/m².

• Altura máxima de edificación: 4 plantas (altura de cornisa 14 m., altura de coronación 15,4m. y altura de cumbrera 18m.)

• Ocupación 65% de la superficie bruta.

100% de la parcela neta.

• Normativa estética: Se remite a normativa estética del PGOU.

Ordenanza del PGOU aplicable:

• Zona de ordenación 1.4.: Casco residencial 4.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



Procedimiento y Programación:		Orden Público	Privado	Inicio	Fin (*)
-Desarrollo:	- Plan Especial:				
	- Estudio Detalle:	1		0	3
	- Compensación:	2		3	6
	- Cooperación:				
-Gestión	- Reparcelación:				
	- Expropiación:				
	- Proy Urbanización:	3		6	
-Ejecución	- Proy. Edificación	4		12	3+48

Distribución: En compensación según bases de actuación de la Junta.

Aprovechamiento: Aprovechamiento tipo: 1,62m²/m² (área de reparto residencial). Aprovechamiento real: 1,954 m²/m² sobre la superficie bruta. Aprovechamiento susceptible de apropiación, 0,85 x At x S. Cesión del aprovechamiento no susceptible de apropiación.

Cargas: Cesión de viales, zonas verdes (5 m²/hab., y mínimo 10% de la superficie bruta) y equipamientos definidos en el PGOU y en el Estudio de Detalle. Costear la urbanización. Cesión del aprovechamiento no susceptible de apropiación. Cumplimiento de plazos para urbanizar, equidistribuir y edificar.

Zona de afección para los terrenos inmediatos al ferrocarril. 25 metros desde la línea exterior de la explanación.

Observaciones: (*) tiempo en meses a partir de la aprobación definitiva del PGOU.

Plazo máximo para solicitar licencia de edificación: cuatro años desde la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

El aprovechamiento urbanístico susceptible de aprobación es el 85% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentra, referido a la superficie bruta total de la parcela.

Superficie total de la Unidad de Actuación: 28.665 m².

UNIDAD DE ACTUACIÓN: 18. MODIFICACIÓN 9/2000.

NOMBRE: MARGEN DE LA CARRETERA C-400.

Clase de suelo: Urbano.

Descripción: Áreas de edificación unifamiliar.

Objetivos:

- Característico: Residencial (1,2)

Usos.-(*)

- Compatible: comercio (1,7), equipamiento privado (1), terciario (1,7) infraestructura (0).

Normativa.-

- Densidad: 35 viv/Ha.
- Parcela mínima edificable: 200 m².
- Edificabilidad 1 m²/m².
- Altura de edificación: 2 plantas.
- Ocupación: 80%.
- Separación a linderos: se permiten retranqueos.
- Normativa estética: Según PGOU tomo II, ladrillo visto no recomendado, no vuelos, etc.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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

Observaciones:

El aprovechamiento susceptible de apropiación por cada propietario será el 90% del aprovechamiento tipo aplicado a la superficie de su parcela.

(*) Coeficientes de ponderación para cálculo At.

UNIDAD DE ACTUACIÓN: 19. MODIFICACIÓN 10/2000.

NOMBRE: PARCELA EN EL MARGEN DE LA CARRETERA C-400 Y AVENIDA DE CERVERA.

Clase de suelo: Urbano.

Descripción: Tejido urbano con tipología de vivienda adosada.

Usos.-(*)

- Característico: Residencia-Industrial.
- Compatible: comercio, equipamiento, terciario, infraestructura.

Normativa.-

- Densidad: Neta 100 viv/Ha (máx).
- Parcela mínima edificable: 100 m²-250m².
- Edificabilidad 1,5 m²/m² (neta)- 1 m²/m² (neta).
- Altura de edificación: 2 plantas - 2 plantas.
- Ocupación: 70% - 80%
- Normativa estética: Se remite a normativa del PGPOU para cada uno.

3.2 Suelo urbanizable.

Constituyen el suelo urbanizable aquellas áreas del territorio que el Plan General destina a ser soporte del crecimiento urbano previsible.

En función de las previsiones de incorporación al proceso de desarrollo urbano establecidas por el Plan General, el suelo urbanizable se divide en dos categorías:

- a) Suelo urbanizable programado.
- b) Suelo urbanizable no programado.

3.2.1. Suelo urbanizable programado: Régimen de los Usos del Suelo y de la Edificación, características de los sistemas generales y exigencias mínimas de infraestructuras y servicios.

Constituyen el suelo urbanizable programado aquellos terrenos del suelo urbanizable cuyo programa se establece desde el propio Plan General y en consecuencia deben ser urbanizados en los plazos y términos establecidos por el mismo.

En el suelo urbanizable programado se incluyen los nuevos asentamientos de población y actividades productivas en los términos del respectivo programa, vinculándolos al establecimiento de aquellos sistemas generales o elementos de los mismos que son necesarios para el desarrollo de las previsiones del Plan General en esta categoría de suelo.

Las previsiones del Plan General sobre el suelo urbanizable programado se establecen en el marco temporal de dos cuatrienios consecutivos, contados el primero a partir del día de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General y el segundo desde el día siguiente al de la fecha de expiración del primer cuatrienio.

3.2.1.1. Revisión del Programa.

El contenido y las determinaciones del programa serán revisados por el Excelentísimo Ayuntamiento de Alcázar de San Juan cada cuatro años y como consecuencia de dicha revisión podrá según los casos:

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

a) Excluir del suelo urbanizable programado parte del mismo para su incorporación al suelo urbano si en ejecución del Plan estos terrenos han llegado a disponer de las condiciones previstas en el artículo 78 a) de la Ley del Suelo, siempre que dichos terrenos estén insertos dentro un polígono cuyos propietarios hayan cumplimentado todas las obligaciones derivadas del planeamiento.

b) Excluir del suelo urbanizable programado a parte del mismo para su incorporación al suelo urbanizable no programado o al suelo no urbanizable cuando el programa no se haya llevado a cabo dentro del plazo establecido al efecto y las circunstancias urbanísticas aconsejen tales medidas a tenor de los criterios y objetivos establecidos por el presente Plan.

c) Ampliar para parte de dicho suelo en otros cuatro años el límite temporal de las previsiones del programa, o en un plazo menor que se estime conveniente a tenor de las circunstancias existentes en aquellas partes del suelo urbanizable programado.

d) Aplicar la expropiación sanción para los supuestos de incumplimiento del programa y de los consiguientes plazos de urbanización, de acuerdo con los supuestos expropiatorios contemplados en la Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y de la Propiedad del Suelo.

La revisión del programa podrá llevarse a cabo a través de la modificación o revisión del Plan General, si fuera preciso alterar la superficie de suelo urbanizable programado.

En cualquier caso la revisión del programa exigirá el acuerdo expreso del Pleno del Ayuntamiento y su efectividad quedará condicionada a los trámites posteriores en los casos en que se requiera la modificación o revisión del Plan General.

3.2.1.2. Desarrollo del suelo urbanizable programado.

El suelo urbanizable programado se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados.

Los Planes Parciales deberán referirse a un solo sector de suelo urbanizable programado, integrando en todo caso a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También integrarán elementos de sistemas generales exteriores al sector cuando a juicio de la Administración Municipal concurren circunstancias urbanísticas, vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector que tengan determinada la obtención de suelo con cargo al suelo urbanizable programado del cuatrienio en que haya de desarrollarse el sector.

Las Ordenanzas de los Planes Parciales se atenderán a lo dispuesto en el Plan General.

3.2.1.3. Régimen Urbanístico de la Propiedad.

Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de suelo urbanizable programado se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en la Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y de la Propiedad del Suelo.

Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbanizable programado podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponde, en función del aprovechamiento tipo que el Plan asigne con carácter general al suelo urbanizable conforme a su programación y que se concreta en cada cuatrienio para cada sector con arreglo a las especificaciones que se incluyen en este capítulo. Todo ello sin perjuicio del debido cumplimiento de los deberes y obligaciones que tanto la Ley como el presente Plan General, establecen para su cumplimiento, previsto o simultáneo al ejercicio de dichas facultades.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

En cada sector del suelo urbanizable programado se desarrollarán sin perjuicio de las transformaciones autorizadas por el propio Plan, las edificabilidades que para cada uso y sector se establecen en los cuadros anejos a los planos. Los coeficientes de homogeneización de valor entre los usos autorizados en cada sector se han establecido con referencia al uso y tipología característicos del área de reparto.

La suma de todos los aprovechamientos lucrativos de cada zona, cualesquiera que sean los usos considerados, determina el aprovechamiento lucrativo total del área de reparto, dividiéndolo por la superficie total del área se obtiene el aprovechamiento tipo.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 63.3 del Reglamento de Planeamiento, los Planes Parciales que desarrollen cada sector de suelo urbanizable programado determinarán el coste de las obras de urbanización correspondientes a la ejecución de los sistemas generales de interés para el sector que hayan de ser a cargo de los propietarios del mismo o de los señalados por el artículo 51.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Los particulares, en la redacción de los Planes Parciales o el Ayuntamiento, en la forma señalada, procederán a la adscripción particular de los sistemas generales que para cada sector resulten, a fin de compensar a los propietarios de su suelo en la forma señalada por el artículo 50.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3.2.1.5. Obligaciones y cargas de los propietarios.

Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable programado están obligados a:

Los propietarios de suelo urbanizable programado tendrán derecho al 85% del aprovechamiento tipo que asigna el Plan General al área de reparto, homogeneizado en cada caso conforme al presente Plan según el uso, si bien tal derecho queda condicionado, con todas sus consecuencias, al efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario dentro de los plazos establecidos en el programa.

3.2.1.4. Aprovechamiento tipo.

El Plan General señala el aprovechamiento tipo del suelo urbanizable programado con carácter diferenciado para cada uno de los dos cuatrienios en que prevé su desarrollo, constituyendo el suelo adscrito a cada uno de dichos cuatrienios un área de reparto diferenciada.

Tales aprovechamientos resultarán convertibles, a través del procedimiento establecido en la Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y de la Propiedad del Suelo, a los efectos que corresponda a los diferentes propietarios.

El Plan General establece para los suelos vinculados al primer cuatrienio de su programación un aprovechamiento tipo de 0,5 metros cuadrados construidos en uso y tipología característicos (uso industrial) por metro cuadrado de suelo. Supone unos costes de urbanización en la totalidad del suelo incluido en este cuatrienio que, divididos entre el conjunto de la superficie, con los sistemas generales adscritos al propio cuatrienio, resultan de unas 1.750 pesetas por metro cuadrado.

Igualmente, y para los suelos vinculados al segundo cuatrienio de la programación, el Plan General establece un aprovechamiento tipo de 0,37 metros cuadrados construidos de uso y tipología característicos (uso residencial, tipología ciudad-jardín) supuestos unos costes medios de urbanización de unas 2.000 pesetas por metro cuadrado calculados de idéntica forma.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

- a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento o, en su caso, al órgano urbanístico actuante.
- La superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.
 - En los sectores con exceso de aprovechamiento sobre el aprovechamiento tipo, además de las cesiones señaladas con anterioridad, las diferencias de aprovechamiento, que podrán destinarse a compensar a propietarios de terrenos no incluidos en unidades de ejecución, afectos a dotaciones locales o sistemas generales o con aprovechamiento real inferior al tipo del área de reparto. No obstante, cuando exista conformidad de todos los propietarios de la unidad de ejecución, la Administración actuante podrá transmitirles los excesos de aprovechamiento reales por precio equivalente a su valor urbanístico.
 - El 15% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentran los terrenos.
- b) Costear la urbanización de su unidad de ejecución en proporción a los aprovechamientos que les correspondan (artículo 42 de la Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y de la Propiedad del Suelo).
- c) Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada cuando así se impongan por el Plan de Ordenación o por las Bases de un Programa de Actuación Urbanística o resultase expresamente de disposiciones legales y hasta su recepción provisional por el Ayuntamiento.
- d) Edificar lo solares dentro de los plazos fijados por el Plan o, en su defecto, en los plazos fijados por la Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y de la Propiedad del Suelo.
- e) Mantener los terrenos y plantaciones existentes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como preservar su uso público cuando las determinaciones del Plan así lo estableciesen.

3.2.1.6. Actuaciones en suelo urbanizable programado previas al desarrollo de los sectores.

Las facultades de edificación contempladas en los sectores de suelo urbanizable programado no podrán ser ejercitadas en tanto no sean aprobados los Planes Parciales correspondientes a cada sector, se hayan cumplimentado los trámites del sistema de actuación correspondiente y se ejecuten las obras de urbanización previstas en los mismos, salvo lo dispuesto a continuación, previa la formalización de las cesiones y equidistribuciones del planeamiento.

En tanto no se cumplan los requisitos establecidos en el párrafo anterior, en el suelo urbanizable programado no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse construcciones provisionales a las que se refiere el artículo 58.2 de la Ley del Suelo con las garantías que el mismo prevé para su demolición.

No se podrá realizar ninguna parcelación urbanística en suelo urbanizable programado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentran los terrenos.

3.2.1.7. Requisitos para poder edificar.

En el suelo urbanizable programado, una vez aprobados el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondientes y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

a) Que hubiese ganado firmeza en vía administrativa el acto de aprobación del proyecto de re-parcelación o de compensación, si uno u otro fuesen necesarios para la distribución de beneficios y cargas del Plan.

b) Que la infraestructura básica del Polígono esté ejecutada en su totalidad y que, por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será en todo caso menor que el de la terminación de la edificación.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción en tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a cabo para todo o parte del edificio.

d) Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda.

A todos estos efectos se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeren a continuación, en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución, y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o accesos a las parcelas:

- a) Explanación.
- b) Saneamiento.
- c) Encintado de bordillos y base del firme.
- d) Capa intermedia asfáltica del firme.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.
- g) Red de alumbrado público.
- h) Red de gas.
- i) Galería de servicios.
- j) Obra civil de los parques y jardines públicos.
- k) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

Se considera infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación los siguientes servicios urbanos:

- a) Red de canalizaciones telefónicas.
- b) Base de rodadura de aceras públicas.
- c) Capa de rodadura del pavimento.
- d) Red de riego e hidrantes.
- e) Todos los servicios de fondo de saco o accesos a las parcelas.
- f) Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación.
- g) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.

El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro del polígono o unidad de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

El acondicionamiento de los espacios libres privados comunes a dos o más parcelas deberá definirse con el proyecto de edificación de la primera licencia, y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

Las etapas de ejecución deberán comprender áreas funcionales coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamiento sean proporcionales a los de todo el polígono y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.

No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté totalmente realizada la urbanización que les afecte, y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la caducidad de las licencias concedidas sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo implicará, en lo necesario, la pérdida de fianza que se hubiese prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

3.2.1.8. Ejecución del planeamiento.

Los Planes Parciales que se formulen en cada uno de los sectores de suelo urbanizable programado contendrán su división en polígonos y señalarán el sistema de actuación correspondiente a cada uno de ellos, de conformidad en su caso con las previsiones del Plan General.

Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable programado deberán ejecutar los Planes Parciales de cada sector en el plazo máximo de los cuatro años de cada programa, debiendo, dentro de dicho plazo o del previsto en dentro de cada Plan Parcial si fuera menor, haber ultimado la constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras que exija el sistema de actuación elegido, ejecutado la urbanización del sector, formalizado las cesiones obligatorias, obtenido la licencia oportuna y edificado, en su caso, las construcciones previstas en el Plan Parcial, dentro de dicho plazo o en el de dos años adicionales al del cuatrienio, en el supuesto de que el Plan Parcial no señalase un plazo menor.

PLAN PARCIAL: S.1.1.

NOMBRE: SECTOR SUR 1º CUATRIENIO.

Clase de suelo: Urbanizable programado.

Sector: Sur.

Cuatrenio: 1º.

Descripción: Suelo urbanizable industrial del margen sur de la c-400.

Usos.-

-Característico: Industria escarparte de servicios, etc.

-Compatible: comercio, equipamiento, terciario, infraestructura.

Normativa.-

- Parcela mínima edificable: 500 m2

-Edificabilidad máxima: 0,6 m2/m2 (bruta sobre sector).

-Altura máxima de edificación: 2 plantas.

-Normativa estética: se remite a PGOU.

Procedimiento y Programación: Plan Parcial 1º cuatrienio.

Distribución: Resultante del Proyecto de Compensación, según las bases de actuación de la junta.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



Aprovechamiento: A susceptible de apropiación = 85% A tipo; A tipo = 0,50 m²/m², uso característico industrial.

Cargas: Cesiones de los viales, zonas verdes y equipamientos definidos en el Plan Parcial. Cesión del aprovechamiento no susceptible de apropiación. Costear la urbanización. Cumplimiento de los plazos para urbanizar, equidistribuir y edificar.

Observaciones: Superficie total = 159.532 m². Superficie sistemas generales = 41.500 m². Superficie suelo industrial = 118.032 m².

PLAN PARCIAL: S.1.2.

NOMBRE: SECTOR SUR 1º CUATRIENIO.

Clase de suelo: Urbanizable programado.

Sector: Sur.

Cuatrenio: 1º

Descripción: Suelo urbanizable industrial del margen sur de la c-400.

Usos.-

-Característico: Industria escaparate de servicios, etc.

-Compatible: comercio, equipamiento, terciario, infraestructura.

Normativa.-

- Parcela mínima edificable: 500 m²

-Edificabilidad máxima: 0,6 m²/m² (bruta sobre sector).

-Altura máxima de edificación: 2 plantas.

-Normativa estética: se remite a PGOU.

Procedimiento y Programación: Plan Parcial 1º cuatrienio.

Distribución: Resultante del Proyecto de Compensación, según las bases de actuación de la junta.

Aprovechamiento: A susceptible de apropiación = 85% A tipo; A tipo = 0,50 m²/m², uso característico industrial.

Cargas: Cesiones de los viales, zonas verdes y equipamientos definidos en el Plan Parcial. Cesión del aprovechamiento no susceptible de apropiación. Costear la urbanización. Cumplimiento de los plazos para urbanizar, equidistribuir y edificar.

Observaciones: Superficie total = 43.126 m². Superficie sistemas generales = 9.500 m². Superficie suelo industrial = 33.626 m².

PLAN PARCIAL: S.1.3. MODIFICACIÓN 20/02/2000.

NOMBRE: SECTOR SUR.

Clase de suelo: Urbanizable programado.

Sector: Sur.

Cuatrenio: 1º.

Descripción:

Se incluyen los terrenos del antiguo Plan Parcial S 1.3, situado al sur de la antigua carretera de Manzanares a Tomelloso entre el Cementerio, el antiguo Camino de Villarta y la carretera de Manzanares a Alcázar CM-3107 dentro de las orientaciones y limitaciones que establecía el Plan General de Alcázar de San Juan aprobado en 1991, al ser una zona perfectamente delimitada y quedar dentro de una trama relativamente homogénea.

Datos básicos de la ZOU (OE).

Uso global Residencial Superficie de la ZOU (m²s) 224.8572,55 m²s

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



- Superficie de la ZOU sin Sistemas Generales (m2s) 197.913,07 m2s
Superficie edificada total con la MPGOU 128.656,25 M2c
Edificabilidad residencial de la ZOU con la MPGOU (m2/m²) 0,65 M2/m2
Total aprovechamiento urbanístico objetivo 125.948,75 u.a
Aprovechamiento tipo 0,63 u.a/m2s
Edificabilidad de vivienda de protección (40% del total superficie construida) 51.462,5 M2c
Estándares de zonas verdes de ZOU (OE) en el suelo residencial Art. 21.4º del RP
Reservas de zonas verdes a cumplir si e<0.6m2/m2 (10% de la superficie total ordenada-m2
Reserva de zonas verdes a cumplir si e<0.6 m2/m2 (40% del total superficie construida)
23.158,12 m2c
Estándares de zonas verdes de equipamientos públicos del ZOU (OE) en el suelo residencial Art. 21.4º A.a. del RP.
Reserva de equipamientos públicos a cumplir (20 m2 de suelo/ 100m2 edificados) 25.731,25 m2
Estándares de zonas verdes de ZOU (OE) en el suelo industrial Art. 21.4.bº del RP
Reserva de zonas verdes a cumplir (10% de la superficie total ordenada) -m2
Estándares de zonas verdes de equipamientos públicos del ZOU (OE) en el suelo residencial Art. 21.4º B de RP
Reserva de equipamientos públicos a cumplir (0,15 x EXS) -m2
PLAN PARCIAL: N.1.1.
NOMBRE: SECTOR NORTE.
Clase de suelo: Urbanizable programado.
Sector: Norte.
Cuatrienio: 1º.
Descripción: Suelo urbanizable al norte de la carretera nacional N-420, para uso residencial, tipología ciudad-jardín.
Usos.-
-Característico: Industria escaparate de servicios, etc.
-Compatible: comercio, equipamiento, terciario, infraestructura.
Normativa.-
- Parcela mínima edificable: 100 m2
-Edificabilidad máxima: 0,5 m2/m2 (bruta sobre sector).
-Altura máxima de edificación: 2 plantas.
-Normativa estética: se remite a Normativa del PGOU.
Procedimiento y Programación: Plan Parcial 1º cuatrienio, iniciativa privada.
Distribución: Resultante del Proyecto de Compensación, según las bases de actuación de la junta.
Aprovechamiento: Aprovechamiento susceptible de apropiación = 85% A tipo; A tipo = 0,50 m2/m2. Uso y tipología característicos: industrial.
Cargas: Cesiones de los viales, zonas verdes y equipamientos definidos en el Plan Parcial. Cesión del aprovechamiento no susceptible de apropiación. Costear la urbanización. Cumplimiento de los plazos para urbanizar, equidistribuir y edificar.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Observaciones: Superficie total = 71.247 m². Superficie sistemas generales = 11.250 m². Superficie suelo industrial bruto = 59.997 m².

PLAN PARCIAL: N.1.2.

NOMBRE: SECTOR NORTE. MODIFICADO PLATAFORMA INTERMODAL AÑO 2020.

Objetivo de la modificación:

Clase de suelo y calificación:

Ámbito:

PLATAFORMA INTERMODAL. MODIFICACIÓN AÑO 2020.

La presente modificación tiene como finalidad la transformación de suelo rustico y urbanizable de uso residencial mediante la reclasificación de todo en suelo urbanizable para uso de sistema general de infraestructuras de transporte para la ubicación de una Plataforma Logística Intermodal con reubicación en el Cerro de San Antón de los Sistemas Generales de zonas verdes y espacios libres previstos por el PGOU.

Urbanizable. Sistema general de infraestructura de transporte. Sistema general de zonas verdes y espacios libres.

Ámbito discontinuo con una superficie total de ciento sesenta mil quinientos trescientos cuarenta (160.340) metros cuadrados ubicado uno en el norte de la localidad junto a la carretera CM-3012 a Quero en paralelo a la playa de vías del ferrocarril y los terrenos junto a la antigua N-420 ahora denominada como CM 3165; y el otro en el Cerro de San Antón.

La fase I o área Puerto Seco 1 (PS1) se compone de un ámbito que abarca una superficie de ochenta y un mil cuatrocientos cuarenta y dos (81.442) metros cuadrados en el núcleo urbano y de once mil doscientos cincuenta (11.250) metros cuadrados en el Cerro de San Antón, totalizando noventa y dos mil seiscientos noventa y dos (92.692) metros cuadrados .

La Fase II o área Puerto Seco II (PS2) cuenta con una superficie de sesenta y siete mil seiscientos veintiuno (67.621).

Desarrollo del ámbito:

La obtención de los suelos para la Fase I, todas de titularidad publica, se desarrollarla mediante los convenios de colaboración pertinentes entre administraciones como mejor proceda, y para la segunda mediante el sistema de expropiación forzosa

Dado el Carácter de Sistema General del suelo modificado con el uso plenamente vinculado al transporte de mercancías y sus complementos, la actuación de materialización será urbanizadora y edificatoria directa definiendo en el proyecto de ejecución todos los elementos de urbanización interna de la plataforma, por el sistema de obra publica ordinaria , a cuya aprobación y ejecución dejara de considerarse la calificación de urbanizable.

Uso principal:

Todos los relacionados directamente con la actividad de una plataforma intermodal

Usos complementarios directos:

Sin ser exhaustivo en la interpretación de usos vinculables, se relacionan los siguientes: almacenes, oficinas y administración, talleres de mantenimiento y reparaciones, edificaciones de control y seguridad.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Usos compatibles:

Vivienda de guardería, servicios hosteleros, suministro de carburantes. Cualquier uso no contemplado que acredite la vinculación a la actividad de la plataforma o la conveniencia de su instalación por simbiosis con la plataforma

Usos prohibidos:

Todos los no relacionados anteriormente

Aprovechamiento:

Dado el carácter de sistema general no se define aprovechamiento lucrativo

Desarrollo del ámbito:

Dadas las características de las instalaciones de la plataforma intermodal el ámbito no requiere de una ordenación detallada pues todo el tiene la misma finalidad como dotación de equipamiento público de infraestructura de transportes en el régimen de explotación que corresponda

El desarrollo de la fase I requerirá de la aprobación previa del proyecto de ejecución de las instalaciones de la plataforma intermodal y sus elementos de Urbanización, así como los convenios reguladores que procedan entre las administraciones actuantes. Para la fase II será necesaria la adquisición previa de los terrenos por la forma legal que se considere más conveniente.

Generación de tráfico:**Infraestructuras generales:**

La actividad propuesta ha de considerarse como gran generador de tráfico lo que lleva aparejada el análisis, diseño de mejora y ejecución de nuevos viarios y ampliación y mejora de los existentes .

Todas las exigencias de dotaciones de aparcamientos que genere la actividad deberá ser resueltas en el interior de las instalaciones

El desarrollo de la Plataforma Intermodal resolverá a través del proyecto de ejecución de la obra civil, todas infraestructuras que precise para su correcto funcionamiento atendiendo a las infraestructuras generales que ya existen o están previstas en su interior como son Red de Saneamiento Alcázar ampo de Criptana tubería PVC corrugado 800 Ramal de Fundición para agua potable de 200 mm Canal de pluviales a definir Accesos desde la carretera CM 3012 y Rotonda de entronque con la CM 42

Alineación: Vendrán definidas por la aplicación de las líneas de edificación y ejecución de cerramientos derivado de la existencia de la CM 3012 y CM 42 así como las instalaciones de ADIF Los linderos a fases de la intermodal o fincas externas serán de cinco metros.

Condiciones de parcelación y edificación:

Parcela mínima No se fija.

Número de Plantas Tres Plantas para los usos propios de la Plataforma. Se podrán varias estas condiciones si la instalación a construir requiere por su características de mayor numero de plantas. Dos plantas para los compatibles. Se podrán varias estas condiciones si la instalación a construir requiere por su características de mayor numero de plantas

Altura máxima 15.00 metros a cornisa o arranque de cubierta, para los usos propios de la Plataforma Se podrán varias estas condiciones si la instalación a construir requiere por características de mayor altura 10.00 metros a cornisa o arranque de cubierta, para los usos complementarios. Se podrán varias estas condiciones si la instalación a construir requiere por su características de mayor altura

Ocupación No se fija

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



Separación a linderos Según normativa sectorial.

Régimen legal para las edificaciones fuera de ordenación:

En las edificaciones que se pasan a la consideración de fuera de ordenación, se podrán autorizar las obras necesarias para mantener su actividad, condiciones de seguridad estructural y de uso, mantenimiento de envolvente y de ornato siempre que se documente fehacientemente que no está prevista actuación de expropiación sobre suelo, edificaciones o cese forzoso de actividades en un plazo de tres años desde la resolución del Ayuntamiento y que se renuncie de forma expresa ante notario al incremento de valor que las obras autorizadas puedan suponer, bien por su coste de reposición, o bien por el incremento de valor de la edificación o la actividad, contando en acta el valor neto de las obras a ejecutar y el de repercusión en las instalaciones o edificaciones.

- Se estará en el resto de consideraciones incluidas en el documento de la modificación

PLAN PARCIAL: N.2.1.

NOMBRE: SECTOR NORTE.

Clase de suelo: Urbanizable programado.

Sector: Norte.

Cuatrenio: 2º.

Descripción: Suelo urbanizable al norte de la carretera nacional N-420, para uso industrial.

Usos. -

- Característico: Industria de servicios, industria escarapate.

- Compatible: comercio, equipamiento, terciario, infraestructura.

- Condicionado:

Normativa. -

- Parcela mínima edificable: 500 m².

- Edificabilidad máxima: 0,6 m²/m² (bruta sobre sector).

- Altura máxima de edificación: 2 plantas.

- Normativa estética: se remite a PGOU.

Procedimiento y Programación: Plan Parcial, 2º cuatrienio, iniciativa privada.

Distribución: Resultante del Proyecto de Compensación, según las bases de actuación de la junta.

Aprovechamiento: Aprovechamiento susceptible de apropiación = 85% A tipo; A tipo = 0,37 m²/m². Uso y tipología característicos: residencial, ciudad-jardín.

Cargas: Cesiones de los viales, zonas verdes y equipamientos definidos en el Plan Parcial. Cesión del aprovechamiento no susceptible de apropiación. Costear la urbanización. Cumplimiento de los plazos para urbanizar, equidistribuir y edificar.

Observaciones: Superficie total = 96.632 m². Superficie sistemas generales = 26.425 m². Superficie suelo industrial bruta = 70.207 m².

PLAN PARCIAL: E.1.1

NOMBRE: SECTOR ESTE.

Clase de suelo: Urbanizable programado.

Sector: Este.

Cuatrenio: 1º.

Descripción: Suelo urbanizable al sur del Camino de San Isidro.

Usos. -

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

-Característico: Residencial, (ciudad-jardín).
-Compatible: comercio, equipamiento, terciario, infraestructura.
Normativa.-

-Densidad: 68 viv/Ha (neta).
-Nº máx. de viviendas: 250 viv.
-Parcela mínima edificable: 150 m²
-Edificabilidad máxima: 0,62 m²/m² (bruta sobre sector).
-Altura máxima de edificación: 3 plantas.
-Normativa estética: se remite a PGOU.

Procedimiento y Programación: Plan Parcial 1º cuatrienio.

Distribución: Resultante del Proyecto de Compensación, según las bases de actuación de la junta.

Aprovechamiento: Aprovechamiento susceptible de apropiación = 85% A tipo; A tipo = 0,50 m²/m². Uso característicos: industrial.

Cargas: Cesiones de los viales, zonas verdes y equipamientos definidos en el Plan Parcial. Cesión del aprovechamiento no susceptible de apropiación. Costear la urbanización. Cumplimiento de los plazos para urbanizar, equidistribuir y edificar.

Observaciones: Plan Parcial aprobado conjuntamente con el Plan General. La administración les ha transmitido los excesos de aprovechamiento real por precio equivalente a su valor urbanístico.

PLAN PARCIAL: E.1.2.

NOMBRE: SECTOR ESTE.

Clase de suelo: Urbanizable programado.

Sector: Este.

Cuatrienio: 1º.

Descripción: Suelo urbanizable al sur del sector E.1.1., residencial con tipología ciudad-jardín, zona consolidada con viviendas unifamiliares.

Usos.-

-Característico: Residencial, ciudad-jardín.
-Compatible: comercio, equipamiento, terciario, infraestructura.
Normativa.-

- Parcela mínima edificable: 150 m²
-Edificabilidad máxima: 0,5 m²/m² (bruta sobre sector).
-Altura máxima de edificación: 2 plantas.
-Normativa estética: se remite a PGOU.

Procedimiento y Programación: Plan Parcial 1er cuatrienio.

Distribución: Resultante del Proyecto de Compensación, según las bases de actuación de la junta.

Aprovechamiento: Aprovechamiento susceptible de apropiación = 85% A tipo; A tipo = 0,50 m²/m². Uso característicos: industrial.

Cargas: Cesiones de los viales, zonas verdes y equipamientos definidos en el Plan Parcial. Cesión del aprovechamiento no susceptible de apropiación. Costear la urbanización. Cumplimiento de los plazos para urbanizar, equidistribuir y edificar.

Observaciones: Superficie total = 18.500 m². Superficie sistemas generales = 2.500 m². Superficie suelo residencial = 16.000 m².

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



PLAN PARCIAL: E.2.1.

NOMBRE: SECTOR ESTE.

Clase de suelo: Urbanizable programado.

Sector: Este.

Cuatrenio: 2º.

Descripción: Suelo urbanizable entre Barrio Porvenir y Ferrocarril, para uso residencial, tipología ciudad-jardín.

Usos.-

-Característico: Residencial, ciudad-jardín.

-Compatible: comercio, equipamiento, terciario, infraestructura.

Normativa.-

- Parcela mínima edificable: 100 m2

-Edificabilidad máxima: 0,5 m2/m2 (bruta sobre sector).

-Altura máxima de edificación: 2 plantas.

-Normativa estética: se remite a PGOU.

Procedimiento y Programación: Plan Parcial, 2º cuatrienio, iniciativa privada.

Distribución: Resultante del Proyecto de Compensación, según las bases de actuación de la junta.

Aprovechamiento: Aprovechamiento susceptible de apropiación = 85% A tipo; A tipo = 0,37 m2/m2. Uso y tipología característicos: residencial, ciudad-jardín.

Cargas: Cesiones de los viales, zonas verdes y equipamientos definidos en el Plan Parcial. Cesión del aprovechamiento no susceptible de apropiación. Costear la urbanización. Cumplimiento de los plazos para urbanizar, equidistribuir y edificar.

Observaciones: Superficie total = 104.600 m2. Superficie sistemas generales = 20.751 m2. Superficie suelo industrial bruto = 83.849 m2.

PLAN PARCIAL: E.2.2.

NOMBRE: SECTOR ESTE.

Clase de suelo: Urbanizable programado.

Sector: Este.

Cuatrenio: 2º.

Descripción: Suelo urbanizable en Barrio Porvenir, al norte de la c/Porvenir, para uso residencial, tipología ciudad-jardín.

Usos.-

-Característico: Residencial.

-Compatible: comercio, equipamiento, terciario, infraestructura.

Normativa.-

- Parcela mínima edificable: 100 m2

-Edificabilidad máxima: 0,5 m2/m2 (bruta sobre sector).

-Altura máxima de edificación: 2 plantas.

-Normativa estética: se remite a PGOU.

Procedimiento y Programación: Plan Parcial, 2º cuatrienio, iniciativa privada.

Distribución: Resultante del Proyecto de Compensación, según las bases de actuación de la junta.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



Aprovechamiento: Aprovechamiento susceptible de apropiación= 85% A tipo; A tipo = 0,37 m²/m². Uso y tipología característicos: residencial, ciudad-jardín.

Cargas: Cesiones de los viales, zonas verdes y equipamientos definidos en el Plan Parcial. Cesión del aprovechamiento no susceptible de apropiación. Costear la urbanización. Cumplimiento de los plazos para urbanizar, equidistribuir y edificar.

Observaciones: Superficie total = 57.450 m². Superficie sistemas generales = 5.400 m². Superficie suelo industrial bruto = 52.050 m².

PLAN PARCIAL: O.1.1.

NOMBRE: SECTOR OESTE.

Clase de suelo: Urbanizable programado.

Sector: Oeste.

Cuatrenio: 1º.

Descripción: Suelo urbanizable al oeste de la población destinado a equipamiento lúdico.

Usos.-

-Característico: Equipamiento para el ocio.

-Compatible: Residencial, industrial.

-Incompatible: Residencial, industrial.

Normativa.-

-Edificabilidad máxima: 0,25 m²/m² (bruta sobre sector).

-Altura máxima de edificación: 2 plantas.

-Normativa estética: se remite a PGOU.

Procedimiento y Programación: Plan Parcial, 1er cuatrienio, iniciativa privada.

Distribución: Resultante del Proyecto de Compensación, según las bases de actuación de la junta.

Aprovechamiento: Aprovechamiento susceptible de apropiación = 85% A tipo; A tipo = 0,50 m²/m². Uso y tipología característicos: residencial, ciudad-jardín.

Cargas: Cesiones de los viales, zonas verdes y equipamientos definidos en el Plan Parcial. Cesión del aprovechamiento no susceptible de apropiación. Costear la urbanización. Cumplimiento de los plazos para urbanizar, equidistribuir y edificar.

Observaciones: Superficie total = 78.254 m².

3.2.2 Suelo urbanizable no programado: Régimen de Uso del Suelo, características, magnitudes y dotaciones de las actuaciones previstas y definición del concepto de núcleo de población.

Constituyen el suelo urbanizable no programado aquellos terrenos que siendo aptos en principio para ser urbanizables de acuerdo con el modelo de utilización del suelo adaptado por el Plan General, no forman parte de la programación del mismo, por cuanto no es necesaria su incorporación al desarrollo urbano para el logro de los objetivos fijados por el Plan.

La delimitación de las áreas que se establecen en suelo urbanizable no programado aparece en el Plano correspondiente. En cada área se cumplirán las determinaciones que se expresan a continuación para los Programas de Actuación Urbanística, cualquiera que sea la figura de planeamiento que las desarrolle.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

3.2.2.1. Desarrollo del suelo urbanizable no programado.

En desarrollo de las determinaciones del Plan General el Excelentísimo Ayuntamiento de Alcázar de San Juan podrá autorizar la formulación de los correspondientes Programas de Actuación Urbanizable, a fin de regular la ordenación y urbanización de estos terrenos.

Tales programas, que serán formulados directamente por el propio Ayuntamiento o por concurso público, se desarrollarán a través de los correspondientes Planes Parciales en la forma dispuesta por la Ley del Suelo, sus Reglamentos y las presentes Normas.

3.2.2.2. Derechos y obligaciones de los propietarios.

Hasta tanto no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado estarán sujetos, además de a lo contemplado en la TRLOTAU, a las siguientes limitaciones:

a) No podrán desarrollarse usos distintos a los existentes a la entrada en vigor del Plan General y que estuviesen legalmente autorizados en ese momento, salvo los agrarios que resulten acordes con las características del suelo y los señalados en el apartado siguiente.

b) Los usos y construcciones que se autoricen en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley del Suelo, se ajustarán a las condiciones particulares que para los distintos usos y para la edificación se establecen en estas Normas, relativas al suelo no urbanizable, especialmente los relativos a parcelación y edificación. Se entenderán aplicables a estos efectos las normas sobre la constitución de núcleo de población.

c) Las construcciones vinculadas a las explotaciones agrarias o las destinadas a vivienda familiar que puedan autorizarse conforme al apartado anterior, estarán afectos al régimen de provisionalidad contemplado en la Ley del Suelo durante los 8 años iniciales de vigencia del Plan.

d) En esta clase de suelo no podrán efectuarse parcelaciones urbanísticas en tanto no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística y los Planes Parciales que los desarrollen, debiendo sujetarse entre tanto a lo dispuesto en la legislación agraria y demás disposiciones aplicables establecidas por las presentes Normas.

Una vez aprobado con carácter definitivo el Programa de Actuación Urbanística, las facultades del derecho de propiedad de estos terrenos se ejercerán dentro de los límites de la Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y de la Propiedad del Suelo, con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidas en la misma.

3.2.2.3. Ámbito de los Programas de Actuación Urbanística.

Las actuaciones urbanísticas que puedan llevarse a cabo en el suelo urbanizable no programado deberán referirse a cada uno de los sectores que se establecen en el plan correspondiente, de forma que los Programas de Actuación Urbanizable que se autoricen deberán incluir una superficie mínima coincidente con la de alguno de los sectores previstos.

No obstante, los Programas de Actuación Urbanística podrán comprender varias áreas de suelo urbanizable no programado siempre que la integración de estos sectores sea completa y no desvinculen de la misma a parte de los terrenos comprendidos en cada sector. A estos efectos el Ayuntamiento podrá acordar la integración de dos o más sectores dentro de un Programa de Actuación Urbanizable, siempre que, de acuerdo con las necesidades de la ciudad en el momento de abordar el Programa correspondiente, queden garantizadas las demandas de la población y la inserción de las obras de infra-

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

estructura en la ordenación general, así como la conveniencia y justificación de proceder al desarrollo conjunto de los sectores propuestos.

3.2.2.4. Condiciones urbanísticas de las áreas.

De acuerdo con los objetivos de la actuación que se señalan en cada sector, y conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo y en el artículo 34 del Reglamento del Planeamiento, el Plan General determina en cada caso:

a) Los usos globales permitidos y los incompatibles en cada área dentro del modelo territorial y de la estructura urbana propuesta que serán los existentes actualmente en la ciudad.

b) Las características urbanas de cada actuación en relación con la estructura urbana del territorio, señalando particularmente las superficies en que se prevé la localización de los sistemas generales de viario, espacios libres, servicios o dotaciones; dónde se concentran los aprovechamientos lucrativos; las conexiones del sector con las redes viarias y de servicios contenidas en el Plan y, en general, las condiciones esenciales para la ordenación del ámbito afectado.

En la formulación, ejecución y desarrollo de los Programas de Actuación Urbanística cuya autorización se lleve a cabo, además de las especiales determinaciones del sector, se respetarán las condiciones generales de uso, urbanización y edificación contenidas en las presentes Normas.

En todo caso, los Programas de Actuación Urbanística, al señalar la intensidad específica de los diferentes usos permitidos desde el Plan o compatibles con ellos, podrán incluso suprimir alguno de ellos. Podrán también apartarse aisladamente de las condiciones generales de los usos y de la edificación, a fin de adaptarlas motivadamente al contenido exclusivo y particular de las determinaciones que constituyen su finalidad.

ÁREA NOROESTE.

-Usos Incompatibles: los de peligrosidad para la población.

-Extensión máxima y mínima de las actuaciones: máxima: el área delimitada en el plano correspondiente. Mínima: 20 Ha.

-Características técnicas, dotaciones y servicios: las típicas de un área urbana, garantizándose las conexiones a las redes existentes.

ÁREA SURESTE.

-Usos Incompatibles: los de peligrosidad para la población.

-Extensión máxima y mínima de las actuaciones: máxima: el área delimitada en el plano correspondiente. Mínima: 10 Ha.

-Características técnicas, dotaciones y servicios: las típicas de un área urbana, garantizándose las conexiones a las redes existentes.

PARAJE CASA LUCAS.

-Usos Incompatibles: todos los que no sean residencial de vivienda unifamiliar o usos de utilidad pública o de interés social.

-Extensión máxima y mínima de las actuaciones: 150 Ha delimitadas en plano correspondiente.

-Características técnicas, dotaciones y servicios: las propias de una urbanización residencial en el extrarradio: alumbrado, encintado y acerado de calles, suministro de agua y energía eléctrica y evacuación de aguas residuales con garantía de salubridad y no contaminación.

3.3. Suelo no urbanizable.

Delimitación del suelo no urbanizable.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Constituyen el suelo no urbanizable aquellas áreas del territorio municipal que por sus condiciones naturales, sus características ambientales o paisajísticas, su valor productivo agropecuario o minero, su localización dentro del municipio, o razones semejantes deben ser mantenidas al margen de los procesos de urbanización.

3.3.2. Régimen urbanístico.

Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas Urbanísticas o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva, o no constituyeren una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

El suelo no urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad.

Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultaren adecuadas con aquellos, y previa decisión del Organismo o Autoridad competentes, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación o sea denegada por ser contraria al interés general. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Autoridades u Organismos correspondientes y competentes para su oportuna comprobación, protección o explotación y, en todo caso, del Ayuntamiento de Alcázar de San Juan.

Si un suceso natural o provocado causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una categoría determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicha cualificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

La transformación económica de los cultivos, su puesta en regadío o su reforestación, en áreas pertenecientes a categorías de menor nivel de protección al que correspondería por la nueva utilización del suelo, se sujetarán al trámite previsto en el artículo 58.1.3. de la TRLOTAU.

3.3.3. Objeto de la normativa de suelo no urbanizable.

El objeto de esta normativa es regular el racional aprovechamiento del medio rural, garantizando su carácter rústico y preservando sus valores naturales o de orden cultural, así como el tratamiento armónico de los fenómenos de borde campo-ciudad.

Su ámbito de aplicación es la totalidad del suelo clasificado como No Urbanizable.

3.3.4. Características de los usos, edificios y construcciones que pueden levantarse: medidas que impidan la posibilidad de formación de núcleos de población y que garanticen la condición aislada de la edificación, superficie y forma de la parcela, retranqueos mínimos, etc. y medidas para preservar los valores naturales del terreno afectado por las construcciones.

3.3.4.1. Usos del suelo no urbanizable. MODIFICACIÓN 3/10.

1. Los usos característicos del suelo no urbanizable se definen como los derivados de su carácter rural: agrícola, forestal y ganadero extensivo.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

2. Se consideran compatibles con el uso característico de cada zona, cuando así se señale en la correspondiente ficha de ordenación, los usos Ganadero Intensivo, Viveros e Invernaderos.

3. Respecto a los usos condicionados, solo se admitirá el uso residencial en vivienda unifamiliar rural cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- Se encuentre vinculado a uso característico de la zona de ordenación en que se inscribe, demostrándose necesario para la explotación de la finca, y quedando registralmente vinculado a la misma.
- Afecte a una extensión igual o superior a la unidad mínima de cultivo, definida por la legislación agraria.
- Tenga resuelto el acceso vial y garantizado, de forma independiente, los servicios de agua potable, energía eléctrica y evacuación y depuración de vertidos.
- No existe riesgo de formación de Núcleo de Población.

Se considera que la construcción de una vivienda conlleva riesgo de formación de Núcleo de Población cuando se produce cualquiera de las siguientes circunstancias: la distancia al suelo urbano o urbanizable es inferior a 1.000 metros, en un radio de 300 m., con centro en la pretendida ubicación, existen tres o más viviendas o la ocupación sobre parcela ocupa el tres por ciento.

Se autorizan en Suelo no Urbanizable las edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de instalarse necesariamente en el medio rural. Su ubicación tendrá en cuenta la fragilidad del área en que se inscriba, evitándose su instalación en zonas que gozan de especial protección, siendo necesario un estudio de impacto ambiental. Se establecen las siguientes medidas y condiciones para garantizar su carácter aislado y la preservación del medio natural y de la parcelación urbana:

- Parcela mínima: 5.000 metros cuadrados.
- Ocupación máxima: 5%.
- Retranqueos: 25 metros a carretera, 10 metros a linderos.

Se autorizan construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución y mantenimiento de las obras públicas. Los usos afectos al servicio público varío se instalarán preferentemente en Suelo Urbano. Dentro del Suelo No Urbanizable solo podrán hacerlo en las zonas carentes de Especial protección.

Solo se autorizan extracciones de rocas o áridos cuando se garantice la no destrucción del acuífero subyacente a los cursos de agua mediante estudio hidrogeológico previo, o bien cuando se garantice la no degradación ambiental, mediante proyecto de readecuación de los terrenos, y aval bancario suficiente.

Se autorizaran tan solo aquellas industrias vinculadas a la explotación directa del territorio rural sobre el que se asienten.

Se autorizan usos recreativos tales como la caza, pesca o acampada libre siempre que se garantice su no agresividad frente al medio natural, así como la ausencia de instalaciones de cualquier tipo.

Se podrán autorizar usos de equipamiento socio-cultural público condicionados a la rehabilitación de edificaciones existentes de interés cultural. No se autorizarán en ningún caso construcciones de nueva planta destinadas a tales usos.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Solo se permitirá la apertura de caminos en el caso de que se demuestren necesarios para la realización de un fin productivo autorizado, relacionado con la explotación del territorio rural.

4. Se entiende por usos autorizados los usos periurbanos existentes, vinculados a su localización actual, tales como industria de base agrícola o construcciones agropecuarias, de interés social o afectos a las infraestructuras que se localizan en el plano de Usos.

5. Los usos señalados como Tolerados en planos o fichas de ordenación, podrán acogerse al Régimen Especial de Usos en Suelo no urbanizable que se define en la Normativa General, siempre que reúnan los requisitos de Confort y Seguridad exigidos por el Plan, así como cualquier otra condición de carácter ambiental que el Ayuntamiento considere como necesario en cada caso particular.

6. Con independencia de lo especificado para cada zona, se prohíbe cualquier utilización de carácter urbano, propio de instalarse en la ciudad, y de forma expresa las relaciones a continuación:

- Se prohíbe todo uso económico no relacionado directamente con la naturaleza y utilización del territorio en que se inscriba. Excepcionalmente se autoriza la actividad comercial complementaria de usos autorizados (Bodegas, Viveros, etc.) siempre que no conlleven nuevas construcciones o instalaciones.

- Se prohíbe cualquier tipo de vertido de basuras o escombros fuera de los vertederos municipales calificados al efecto.

- Se prohíbe el vertido de todo tipo de basuras o escombros a cauces públicos o al terreno de afluentes residuales líquidos sin depurar.

7.

a) En suelo rústico no urbanizable de especial protección (Zonas 9.1-9.3-9.6-9.7-9.8-9.9) se podrán realizar instalaciones para la producción de energía mediante el aprovechamiento de recursos renovables tales como energía solar, eólica, biomasa, hidráulica y cualquier otra que el desarrollo tecnológico y la legislación sectorial las considere como tal. Todo ello sin perjuicio de las autorizaciones e informes sectoriales a que les fuesen de aplicación.

Deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno y la conexión del mismo con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia en la capacidad y funcionamiento de estas.

- Superficie de la finca. La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de uso.

- No existir riesgo de núcleo de formación. Entendiendo por tal desde el momento en que se esté en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

- Acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

- Separación a linderos mínimo de 10 metros.

- Separación a caminos mínimo 15 metros.

- Altura máxima 2 plantas.

- Altura máxima cumbres máximo 8,5 metros.

b) Igualmente, en este tipo de suelo, podrán autorizarse la rehabilitación de construcciones existentes para su transformación a los usos del turismo rural. Se regulará según el Decreto 43/1994, de 16 de junio sobre ordenación de alojamientos de turismo rural.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



Deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios para su funcionamiento interno y la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia en la capacidad y funcionamiento de éstas.

- Superficie de la finca: 10.000 m².

- Ocupación máxima: 10%.

- No existir riesgo de formación de núcleo de población. Entendiendo por tal desde el momento en que se esté en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

- Acreditar la necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

- Separación a linderos mínimo 10 metros.

- Separación a caminos mínimo 15 metros.

- Altura máxima 2 plantas.

- Altura máxima cubreras máximo 8,5 metros.

No obstante lo anterior, tanto en las Zonas, 9.7 - 9.8 - 9.9, para este tipo de usos e instalaciones de aprovechamiento de energías renovables, podrán superarse las alturas y plantas establecidas, en atención a las características técnicas específicas, singulares y potenciales, de su uso.

3.3.4.2. Confort y seguridad.

Toda construcción o instalación deberá tener resuelto el acceso vial. Así mismo, los servicios o instalaciones que le fueren exigibles según la normativa general deberán ser resultados de forma independiente.

Las nuevas construcciones, así como las ya existentes, deberán resolver de forma independiente la depuración de los vertidos que produzcan.

Para edificios destinados a viviendas, será exigible la instalación de fosa aséptica o similar, acompañada de fosos o zanjas filtrantes que recojan sus efluentes.

Las construcciones destinadas a otros usos deberán cumplir la normativa a este respecto de las Conserjerías de Agricultura y Ganadería o en su caso de Industria o del organismo correspondiente, siendo exigible el informe favorable de dicho organismo.

3.3.4.3. Edificación. MODIFICACIÓN 5/94.

Solo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se acomodarán a lo dispuesto en la legislación agraria y urbanística.

Las parcelaciones rústicas deberán ser autorizadas por la Comisión Provincial de Urbanismo, previo informe favorable de la Conserjería de Agricultura y Ganadería e informe del Ayuntamiento.

No podrán autorizarse parcelaciones rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo, definida según la legislación agraria.

Toda construcción derivada de la explotación agrícola deberá afectar a una extensión de terreno igual o superior a 1 Hectárea.

Se establece para instalaciones auxiliares o edificaciones propias de la explotación una ocupación máxima del 2% de la superficie total de la parcela. Adicionalmente se autorizará una superficie máxima edificable para uso residencial de 150 metros cuadrados construidos.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

En las zonas de ordenación 8.1, 8.2, 8.3, 8.4 y 9.1 en que es compatible con el uso característico de cada zona de ordenación el uso “Ganadero Intensivo”, “Viveros e Invernaderos” las condiciones de construcción son las siguientes:

- Parcela mínima: 5.000 m².
- Ocupación máxima: 20%
- Retranqueo a linderos: 10 m.
- Altura máxima de edificación: la que se establece en la normativa específica de cada zona de ordenación.

La altura de edificación máxima, en cualquier tipo de construcción, se establece en la normativa específica de cada zona de ordenación. Ser medirá sobre la rasante del terreno natural, hasta la cara inferior del último forjado.

Condiciones excepcionales de volumen, altura u ocupación, ligadas a necesidades de explotación, necesitarán del informe favorable de la Conserjería de Agricultura y Ganadería (o en su caso de Industria o del organismo correspondiente) y del Ayuntamiento para ser autorizadas por la Comisión Provincial de Urbanismo.

3.3.4.4. Condiciones estéticas.

1. La edificación en el campo, con independencia del uso a que esté destinada, deberá observar una estricta adecuación con el medio natural, que quedará concretada en las relaciones siguientes:

- Inclusión de la edificación en un paisaje: El proyecto que se presente para la petición de licencia deberá contar con una Memoria donde, con fotomontaje de los alzados de la edificación, considere la necesaria armonía de la misma y los horizontes visuales. El fotomontaje podrá sustituirse por un croquis animado y coloreado.
- Desarrollo de la edificación como acción de modificación de la percepción: abundando en los dicho anteriormente, la Memoria, a través de esquemas o gráficos, deberá argumentar sobre las relaciones nuevas que la acción de la edificación establece sobre el paisaje inmediato y lejano, incluyendo aquellas actuaciones que contribuyen a la nueva percepción, como movimientos de tierras, cerramientos, ordenamiento de volúmenes, etc.
- Implantación de la edificación en un sistema natural: considerando la viabilidad de la implantación sobre el medio natural de algunas actuaciones de edificación cuyo uso exige esta situación, tal como quedan regladas por estas Normas Urbanísticas, se deberán considerar, al menos, tres ámbitos específicos de localización.

La edificación deberá localizarse sin afectar en absoluto a la integridad de la unidad ambiental. Para ello se deberá considerar el ecosistema característico y preservarlo absolutamente, tanto en sus especies vegetales y paisajísticas como en las unidades geofísicas que lo configuren. Por tanto, en estas unidades quedarán totalmente prohibidos los movimientos de tierras, afección de caminos o rutas que pueda emplear la fauna local en sus correrías, la tala de ningún elemento vegetal o cualquier otra acción que supusiere una alteración, al menos posible, del equilibrio existente.

La localización de edificación en estas áreas degradadas procurará colaborar a la recuperación de las mismas. Para ello dará una repuesta complementaria, a través de la propia actuación edificatoria, a la degradación específica que se detecten el área de localización, contribuyendo con la reforestación las especies autóctonas primitivas, con los tratamientos de suelos para su regeneración, con las obras de ingeniería, etc., a la recuperación o remodelación del paisaje inmediato y su conexión con áreas integrales o en proceso de revisión.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

3.3.5. Delimitación de áreas de especial protección. Medidas de conservación, mejora y protección: suelo, fauna, flora, paisaje, cursos y masas de agua, medio ambiente natural, yacimientos arqueológicos y construcciones de valor arquitectónico histórico artístico, cultivos o explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales. Prohibición absoluta de construir, en su caso.

Sin perjuicio de lo prescrito en estas normas de forma general, se establece para cada forma de ordenación definida en el Plano Clasificación y Zonas de Ordenación, una normativa específica de ordenación y protección, desarrollada en la ficha correspondiente, en función de sus valores naturales concretos.

Cualquier posible indeterminación en la delimitación de zonas de ordenación, derivada de la cartografía 1:50.000, será resuelta por el Ayuntamiento previo informe de sus Servicios Técnicos y, en su caso, de la Consejería pertinente.

En ajuste de límites tendrá en cuenta los criterios geomorfológicos y de uso que inspiran la ordenación.

A los efectos de lo regulado en el artículo 80 de la Ley del Suelo, se establece la siguiente categorización:

- Constituyen el Suelo No Urbanizable de Especial Protección las zonas: 9.1, 9.2, 9.3, 9.4, 9.5, 9.6, 9.7, 9.8 y 9.9.

- Constituyen el Suelo No Urbanizable Común las zonas de Ordenación: 8.1, 8.2, 8.3, 8.4 y 8.5.

3.3.5.1. Condiciones Generales de Protección de las vías pecuarias.

A los efectos de aplicación de esta normativa, se entiende por vía pecuaria la señalada como tal en el plano de Estructura y Actuaciones, incluyéndose descansaderos.

Su anchura se establece en función del proyecto de clasificación redactado por ICONA, siendo en general: Cañadas Reales 75,22.; Cordeles 37,61 m.; Veredas 20,85 m.; Coladas 10 a 15 m.

Cuando una vía pecuaria discurre a lo largo de un curso de agua su anchura discurre por la del cauce, definido por el máximo nivel de crecidas ordinarias.

Como alternativa y complemento a su recesivo uso tradicional se propone su utilización como caminos rurales y ejes de esparcimiento, especialmente adecuados para el paseo o la bicicleta.

Se prohíbe en toda su anchura cualquier tipo de cerramiento o edificación. Se prohíben así mismo pavimentos asfálticos o de hormigón, así como cualquier otra solución que por su carácter urbano pudiera entrar en contradicción con el medio rural en que se inscribe la vía.

Se autoriza la plantación de arbolado en hilera en sus márgenes, y masivo en descansaderos, recomendándose la no plantación de especies exóticas.

En los casos en que la vía no esté previamente deslindada, se delimita una banda de defensa, en torno a su eje teórico señalado en el plano, cuya amplitud sería dos veces la anchura legal.

No se permite la enajenación de las vías pecuarias. Si en algún caso su anchura se demostrase excesiva, incluso para los fines propuestos en el Plan General, podrá reducirse ésta, siempre que la superficie residual se destine a otros usos de utilidad pública, no revirtiendo en ningún caso a propiedad privada.

La autorización para reducir la anchura de vía pecuaria corresponde a la Comisión Provincial de Urbanismo, previo informe de la Consejería de Agricultura y Ganadería así como del Ayuntamiento.

La autorización a que nos referimos deberá contener expresamente la utilización concreta a que se destina la superficie residual.

3.3.5.2. Condiciones Generales de Protección de los cauces públicos, lagunas y sus márgenes.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



Se entiende como cauce o álveo de un río, arroyo o laguna, la superficie delimitada por el nivel máximo de crecida ordinaria.

A ambos lados del cauce se define la zona de Dominio Público, de 5m. de anchura, afectada por la servidumbre de uso público. En la zona de Dominio Público se prohíben construcciones o cerramientos de cualquier tipo.

Exteriormente a la zona de Dominio Público, se define la zona de Policía, delimitada por una línea paralela al cauce distante de él 100 m. En la zona de Policía será exigible autorización previa de la Comisaría de Aguas del Guadiana para cualquier actuación, que en todo caso deberá ser compatible con estas Normas.

Se prohíbe levantar y sacar fuera de los cauces, las piedras o arenas existentes en el mismo en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio.

La autorización de cualquier extracción de áridos en los márgenes conllevará un estudio de su impacto ecológico así como un proyecto de sellado, que deberán ser visados por el organismo de cuenca competente y la Confederación Hidrográfica del Guadiana, siéndoles de aplicación la Ley de Aguas y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico vigente.

Se prohíben los vertidos de aguas residuales a cauces públicos sin depuración previa.

3.3.5.3. Condiciones Generales de Protección de los ecosistemas de ribera.

Se prohíbe toda destrucción o modificación de la vegetación arbórea, arbustiva de matorral o herbácea de las orillas o márgenes de los cursos de agua.

Expresamente se prohíbe la sustitución del arbolado preexistente por plantaciones de chopos híbridos.

Se permite la plantación de este tipo de plantaciones híbridas en zonas degradadas y carentes de vegetación de galería; se recomienda, cuando sea posible, su riego con efluentes de depuradoras.

3.3.5.4. Condiciones Generales de Protección del arbolado residual autóctono.

Se prohíbe la modificación de los restos de encinar adhesionado disperso en el municipio, así como de cualquier otro tipo de arbolado o especie arbustiva autóctona de especial interés.

3.3.5.5. Condiciones Generales de Protección de los ecosistemas acuíferos.

En toda la zona urbana y suelo urbanizable, programado y no programado se realizará el suministro de agua procedente de las redes domiciliarias de distribución de agua potable y se prohíbe la realización, ejecución y perforación de cualquier pozo o sondeo, rigiendo para los mismos, en el caso de que su necesidad fuese imperativa, a lo dispuesto por la vigente Ley de Aguas, el Reglamento de Dominio Público Hidráulico y el organismo responsable de su aplicación, que es la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

Solo se autorizará la perforación de aquellos pozos o sondeos que se justifiquen necesarios al amparo del uso regulado por esta normativa para el medio rural.

No se permitirán nuevos pozos al servicio de los usos urbanos localizados en suelos no urbanizables y que queden fuera de ordenación a resultas de esta normativa.

No podrá perforarse un nuevo pozo a menos de 8 m. de otro ya construido.

Los pozos de abastecimiento no podrán ubicarse a menos de 50 m. de fosas sépticas, pozos de infiltración o pozos negros, ni tampoco a menos de 1000 m. de cualquier foco, potencialmente contaminante (vertederos, emisarios no canalizados de agua residual, etc.).

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

No podrán construirse fosas sépticas a menos de 50 m. de cualquier pozo de abastecimiento de agua (potable o no) preexistente.

La autorización de vertederos controlados de residuos sólidos, plantas de transferencia, cementerios o cualquier otra actividad potencialmente contaminante, requerirá estudio hidrogeológico previo.

No se permitirá la inyección de productos químicos o radiactivos en ningún punto del territorio municipal.

Los pozos se sellarán y aislarán en sus veinte primeros metros. Los pozos abandonados, focos potenciales de contaminación, deberán cementarse para anular posibles vías de contaminación.

Cualquiera actividad extractiva que se autorice en las zonas de vega deberá garantizar, mediante estudio hidrogeológico previo, la no destrucción del acuífero cuaternario subyacente.

3.3.5.6. Condiciones Generales de Protección de las carreteras.

En los márgenes de las carreteras se establecen las zonas de Dominio Público, Servidumbres y Afección de acuerdo con la Ley de Carreteras de Castilla-La Mancha 9/1990 de 28 de Diciembre y la Ley de Carreteras del Estado 25/88.

Las actuaciones que deben realizarse en dichas zonas se ajustarán a lo establecido en las citadas Ley así como en los Reglamentos que las desarrollan.

En las zonas de Dominio Público, servidumbre y Afección queda prohibido expresamente realizar publicidad.

La línea de edificación se define con carácter general, situándose a 25 m. de la arista exterior de la calzada en la carretera.

En el suelo comprendido entre la carretera y la línea de edificación no se podrá construir otro tipo de edificaciones que las destinadas al servicio de la carretera, según se precisa en la normativa específica correspondiente.

3.3.5.7. Condiciones Generales de protección de las vías férreas.

Se estará a lo, dispuesto en la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres de 30 de julio de 1977 y su Reglamento de 28 de septiembre de 1990, que regulan los elementos y espacios ferroviarios y los terrenos inmediatos al ferrocarril, y donde se establecen las limitaciones de uso en las zonas de dominio público, servidumbre y afección.

En el anexo de documentación se adjunta esquema gráfico en el que se definen las distancias a la arista exterior de la explanación de cada una de dichas zonas.

En una zona de 3 m. a uno y otro lado del ferrocarril solo se podrán construir muros o paredes de cerca, pero no fachadas que tengan aberturas o salidas sobre el camino.

En cualquier caso se necesitará la autorización del Ministerio competente, como, requisito previo a la licencia, para toda construcción, apertura de zanjas, plantaciones, etc., que se proyecte realizar a menos de 20 m. a cada lado del ferrocarril.

Las distintas anteriores se contarán desde la línea inferior de los taludes del terraplén de los ferrocarriles, desde la superior de los desmontes, y desde el borde exterior de las cunetas. A falta de asta se contarán desde una línea trazada a metro y medio del carril exterior de la vía.

3.3.5.8. Condiciones Generales de Protección de las Instalaciones Eléctricas.

A los efectos de la presente normativa consideramos la siguiente jerarquía: Red de suministro de alta tensión, 138 y 45 KV; Red de media tensión, 15 KV; Red de baja tensión, menos de 1 KV.

No se establece ninguna protección específica para la red de baja tensión.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Con respecto a las líneas de media tensión, se establecen las siguientes servidumbres que no impedirán al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dichas servidumbres:

- Prohibición de plantar árboles a menos de 2 m. de distancia de la proyección de la línea.
- Prohibición de construir edificios o instalaciones a menos de 6 m. de distancia de la proyección de la línea.

Respecto a las líneas de alta tensión, se establece una banda de protección de la siguiente amplitud:

Línea de 45 KV. 20 m.

Línea de 138 KV. 30 m.

En el interior de esta banda se prohíbe cualquier tipo de construcción, permitiéndose el cercado de la parcela que dejará a salvo la servidumbre establecida. La plantación de arbolado se prohíbe en la proyección y proximidades de las líneas a menor distancia de:

Línea de 45 KV. 2 m.

Línea de 138 KV. 3 m.

Línea de 380 KV. 5.5 M.

Estas normas de protección se consideran transitorias hasta tanto la Comunidad Autónoma apruebe una normativa al respecto de carácter regional que el Presente Plan asumirá de forma automática.

3.3.5.9. Condiciones Generales de Protección de las instalaciones hidráulicas.

En torno a las construcciones de abastecimiento o saneamiento que surcan el medio rural se establece una banda de defensa de 3 m. afectada de servidumbre permanente de paso, en la que se definen las siguientes limitaciones de uso:

- No se permiten trabajos de arado, cava u otros a una profundidad superior a 50 cm.
- No se permitirá plantar árboles o arbustos de tallo alto, ni levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter temporal o provisional.

Cuando las instalaciones discurran en canal, la zona de servidumbre estará constituida por dos bandas de 2 m. de anchura cada una, a partir de la arista de contacto del talud con el terreno natural.

3.3.5.10. Condiciones Generales de Protección de oleoductos.

En torno a la traza del oleoducto Muro-Alcázar se establece una banda de defensa de 5 m. de anchura, afectada de servidumbre permanente de la servidumbre de paso, en la que se definen análogas limitaciones de uso a las estipuladas para instalaciones hidráulicas.

3.3.5.11. Condiciones Generales de Protección de los elementos de interés cultural.

Se entienden por tales los comprendidos por:

- Herradero de Quintanar, Casas de Camacho, Ventas de las Motillas y las Cañadas y Perdigueras Viejas.

- Molinos de Viento y de Agua.
- Norias más o menos bien conservadas.
- Ermita de San Isidro.
- Casa de Chimeneón.
- Restos del Canal de Gran Prior.
- Edificación ferroviaria.
- Quinterías de la Bodega y Villa Teresa.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



Las instalaciones y construcciones relativas a dichos elementos gozan de protección integral en los términos establecidos en la normativa.

En torno a estos elementos se establece una zona de defensa constituida por un círculo con centro en él mismo y radio de 50 m., en el que se prohíbe cualquier tipo de edificación. No obstante, previa autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, podrá permitirse en dicha zona de construcciones, nunca situadas a menos de 25 metros de elemento que se protege, siempre que sea manifiesta la no interferencia visual de la actuación que se pretende.

Con relación a los bombos y majanos, y en tanto no se proceda a su catalogación y masificación exhaustiva, se considerarán incluidos en esta normativa de protección en todos aquellos casos en que no medie autorización en contrario de la Comisión Provincial de Urbanismo, previo informe favorable de la Consejería de Cultura y del Ayuntamiento.

3.3.5.12. Condiciones Generales de Protección de los restos arqueológicos.

En una zona de defensa de 200 metros de radio se prohibirá toda obra que no cuente con informe favorable de la Consejería de Cultura.

Si durante la ejecución de una obra, en cualquier emplazamiento dentro del Municipio, se descubriese la existencia de restos arqueológicos se deberá ordenar por el Ayuntamiento la paralización inmediata de las obras, dándose cuenta a la Consejería de Cultura, para que adopte las medidas de protección que establece la Ley de Excavaciones.

3.3.5.13. Condiciones Generales de Protección de los Cerros.

En las laderas de los cerros de la Orca y Turina (zona de ordenación 9.2), se prohíbe cualquier tipo de instalación o construcción de nueva planta, así como la extracción de piedras, arcillas o áridos.

Se prohíbe asimismo cualquier tipo de construcción en sus alrededores susceptible de afectar a la recepción y emisión de vistas lejana

NOMBRE: CAMPIÑA ROJIZA PRÓXIMA.

Clase de suelo: No Urbanizable Común.

Descripción: Campiña ondulada poco fértil en torno a las carreteras de Criptana, Quero, Villafranca y vía férrea.

Objetivos:

Mantenimiento del carácter rural. Acogida de determinados usos que se pretenden evitar en terrenos más frágiles.

Usos.-(*)

-Característico: Agrícola, ganadero extensivo,

-Compatible: Ganadero intensivo, viveros, invernaderos.

-Condicionado: Todos los condicionados en la normativa de S.N.U.

Edificación.-

- Altura de edificación: 2 plantas (6 metros).

Protección.-

Se prohíbe expresamente la vivienda no vinculada a la explotación agraria. Se prohíben vertederos incontrolados de cualquier tipo.

Observaciones.-

Creación de paisaje según las condiciones estéticas de la normativa de S.N.U.

ZONA DE ORDENACIÓN: 8.1.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

ZONA DE ORDENACIÓN: 8.2.

NOMBRE: CARRETERA DE MANZANARES.

Clase de suelo: No Urbanizable Común.

Descripción: Área degradada por la proliferación de edificaciones más o menos dispersas destinadas a segunda residencia.

Objetivos:

Control de la edificación residencial, acotando límite de suelo urbanizable no programado y autorizado construcciones existentes, pero evitando nuevas edificaciones. Mejora de la calidad ambiental.

Usos.-

-Característico: Agrícola, ganadero extensivo.

-Compatible: Ganadero intensivo, viveros, invernaderos.

-Condicionado: Todos los condicionados en la normativa de S.N.U.

Edificación.-

-Altura de edificación: 2 plantas (6 metros).

Protección.-

Será exigible el cumplimiento de la normativa estética y de confort incluso para la edificación existente.

Observaciones.-

Área degradada que debe ser recuperada.

ZONA DE ORDENACIÓN: 8.3.

NOMBRE: ASENTAMIENTOS GIGÜELA.

Clase de suelo: No Urbanizable Común.

Descripción: Núcleo en formación. Vivienda de escasa calidad constructiva, de segunda residencia, junto a los regadíos del Cigüela.

Objetivos: Congelación de la actividad residencial. Recuperación de la calidad ambiental del paraje.

Usos.-

-Característico: Agrícola, ganadero extensivo.

-Compatible: Ganadero intensivo, viveros, invernaderos.

-Condicionado: Todos los condicionados en la normativa de S.N.U.

Edificación.-

-Altura de edificación: 2 plantas (6 metros).

Protección.-

Será exigible el cumplimiento de la normativa estética y de confort incluso para la edificación existente. Molinos de agua: condiciones generales de protección.

Observaciones.-

Área degradada que debe ser recuperada. Excepcionalmente se eximirá a la edificación residencial existente de las condiciones que la vinculan al uso característico de la zona y a la unidad mínima de cultivo.

ZONA DE ORDENACIÓN: 8.4.

NOMBRE: VEGAS SALOBRES.

Clase de suelo: No Urbanizable Común.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Descripción: Vegas fluviales poco fértiles. Arcilla recubiertas de costras salinas. Cauces secos la mayor parte del año. Antigua zona húmeda hoy desecada por canalización del río Cigüela.

Objetivos: Potenciación de la agricultura. Riego con efluentes de la depuradora.

Usos.-

-Característico: Agrícola ganadero extensivo.

-Compatible: Ganadero intensivo, viveros, invernaderos.

-Condicionado: Todos los condicionados en la normativa de S.N.U.

Edificación.-

-Altura de edificación: 2 plantas (6 metros).

Protección.-

Cerro del Mesado: Condiciones generales de protección.

Observaciones.-

Creación de paisaje según condiciones estéticas normativa S.N.U. Se admite en esta zona la depuración de efluentes residuales por lagunaje o filtro verde.

ZONA DE ORDENACIÓN: 8.5 . MODIFICADO 2/2000.

NOMBRE: CORONA DE VIÑAS.

Clase de suelo: Rústico de reserva.

Descripción: Viñas sobre cerros. Sustrato calizo recubierto de gravas y arenas. Y disperso de la edificación.

Objetivos:

Potenciación del uso agrícola (vid). Mantenimiento del carácter rural y disperso de la edificación.

Usos.-

-Característico: Agrícola.

-Compatible: Ganadero extensivo.

-Condicionado: vivienda unifamiliar, rural y extractivo.

Edificación.-

-Altura de edificación: 2 plantas (6 metros).

Protección.-

Sólo se permitirá al servicio del uso ganadero extensivo la construcción de apriscos para resguardo temporal del rebaño. Se prohíben de forma expresa edificaciones residenciales no vinculadas a la explotación agraria.

Observaciones.-

Unidad ambiental íntegra. Condiciones estéticas Normativa S.N.U.

MODIFICACIÓN 2/05.

ZONA DE ORDENACIÓN: 9.1.

NOMBRE: CAMPIÑA PERIURBANA.

Clase de suelo: No Urbanizable de Especial Protección.

Descripción: Secanos alternando con eriales visualmente abarcables desde la ciudad, salpicados de usos periurbanos y cuadriculados en algún caso por la infraestructura eléctrica.

Objetivos: Freno a la expectativa urbana. Potenciación del uso agrícola. Protección ambiental. Freno a la construcción de cualquier tipo. Erradicación de vertederos incontrolados.

Usos.-

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

-Característico: Agrícola, ganadero extensivo.
-Compatible: Ganadero intensivo. Elementos pertenecientes sistema energético en todas sus modalidades, incluido la generación, redes de transporte y distribución. Establecimiento de turismo rural, regulados según el Decreto 43/1994, de 16 de junio sobre ordenación de alojamientos de turismo rural.

-Condicionado: Interés social. Afectos a las obras públicas.

Edificación.-

-Altura de edificación: 2 plantas.

Protección.-

Se prohíben expresamente todo tipo de vertederos.

Observaciones.-

Únicamente usos autorizados vinculados a su localización existente.

ZONA DE ORDENACIÓN: 9.2.

NOMBRE: LOS CERROS.

Clase de suelo: No Urbanizable de Especial Protección.

Descripción:

Cerros cuarcíticos escarpados. Importante hito geomorfológico, vestigio último de los Montes de Toledo. Emisión recepción de vistas lejanas. Molinos de viento.

Objetivos: Protección de vistas lejanas. Congelación y reacondicionado de canteras. Conservación y reutilización del patrimonio cultural (molinos, ermita).

Usos.-

-Característico: Agrícola, forestal.

-Condicionado: Equipamiento socio-cultural. Vinculado a obras públicas.

Protección.-

No se admiten construcciones de nueva planta. Se permitirá la rehabilitación de los molinos para usos públicos de carácter cultural, o su simple reacondicionamiento ornamental. Se prohíbe expresamente la industria extractiva. Se propone el reacondicionamiento ambiental de las actuales canteras.

Observaciones.-

Unidad ambiental íntegra. Condiciones estéticas normativa S.N.U.

MODIFICACIÓN 2/05.

ZONA DE ORDENACIÓN: 9.3

NOMBRE: CAMPIÑA ROJIZA REMOTA.

Clase de suelo: No Urbanizable de Especial Protección.

Descripción: Campiña ondulada poco fértil exenta de usos periurbanos. Unidad de gran valor ambiental coronada por el Cerro Gordo.

Objetivos: Mantenimiento del carácter rural, así como de la virginidad paisajística de estos parajes. Control de la edificación rural.

Usos.-

-Característico: Agrícola, ganadero extensivo.

-Compatible: Extractivo. Elementos pertenecientes sistema energético en todas sus modalidades, incluido la generación, redes de transporte y distribución. Establecimiento de turismo rural, regulados según el Decreto 43/1994, de 16 de junio sobre ordenación de alojamientos de turismo rural.

- Condicionado: interés social. Afectos a las obras públicas.

Edificación.-

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

-Altura de edificación: 1 plantas (4 metros).

Protección.-

Se prohíbe el uso residencial en cualquiera de sus modalidades, así como el ganadero intensivo y los viveros. Sólo se permitirán, al servicio del uso ganadero extensivo, apriscos para resguardo temporal del rebaño; y al servicio del uso agrícola cobertizos de hasta 12 metros cuadrados.

Observaciones.-

Unidad ambiental íntegra. Condiciones normativa S.N.U.

ZONA DE ORDENACIÓN: 9.4.

NOMBRE: LAGUNAS DE ALCÁZAR.

Clase de suelo: No Urbanizable de Especial Protección.

Descripción:

Lagunas naturales, residuo de un régimen endorreico más amplio. Anidamiento de aves migratorias. Degradación por vertidos de aguas residuales ya cancelados.

Objetivos:

Preservación del ecosistema lacustre. Protección frente a vertidos de aguas residuales.

Usos.-

-Característico: Agrícola. Ganadero extensivo.

Protección.-

Se prohíbe cualquier tipo de construcción, así como el vertido a la laguna de efluentes sin depurar o insuficientemente depurados.

Observaciones.-

Unidad ambiental íntegra. Condiciones estéticas normativa S.N.U.

9.5 DEROGADO. MODIFICACIÓN 2/2000.

MODIFICACIÓN 2/05.

ZONA DE ORDENACIÓN: 9.6.

NOMBRE: INTERFLUVIO.

Clase de suelo: No Urbanizable de Especial Protección.

Descripción: Campiña plana más o menos salobre de productividad media. Sustrato calizo recubierto por gravas, arenas o arcillas.

Objetivos: Mantenimiento del carácter agrícola. Protección frente a la actividad residencial.

Usos.-

-Característico: Agrícola.

-Compatible: Ganadero extensivo. Elementos pertenecientes sistema energético en todas sus modalidades, incluido la generación, redes de transporte y distribución. Establecimiento de turismo rural, regulados según el Decreto 43/1994, de 16 de junio sobre ordenación de alojamientos de turismo rural.

-Condicionado: interés social. Afectos a obras públicas. Vivienda unifamiliar rural. Extractivo.

Edificación.-

-Altura de edificación: 2 plantas (6 metros).

Protección.-

Se prohíbe expresamente la vivienda no vinculada a la explotación agraria. Al servicio del uso ganadero se permitirá únicamente la construcción de apriscos para resguardo temporal del ganado.

Observaciones.-

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Unidad ambiental íntegra. Condiciones estéticas normativa S.N.U.

MODIFICACIÓN 2/05.

ZONA DE ORDENACIÓN: 9.7.

NOMBRE: REGADIOS ENTRE VIÑAS.

Clase de suelo: No Urbanizable de Especial Protección.

Descripción: Planicie muy fértil, caliza con recubrimiento arcilloso. Quinterías y pequeña construcción agrícola dispersa. Restos de encinar adhesionado.

Objetivos: Mantenimiento del carácter agrícola. Control sobre la utilización del acuífero para riego. Protección del encinar residual. Protección de bombos y majanos.

Usos.-

-Característico: Agrícola.

-Compatible: Ganadero extensivo. Elementos pertenecientes sistema energético en todas sus modalidades, incluido la generación, redes de transporte y distribución. Establecimiento de turismo rural, regulados según el Decreto 43/1994, de 16 de junio sobre ordenación de alojamientos de turismo rural.

-Condicionado: interés social. Afectos a obras públicas. Vivienda unifamiliar. Extractivo.

Edificación.-

-Altura de edificación: 2 plantas (6 metros).

Protección.-

Se prohíbe expresamente la vivienda no vinculada a la explotación agraria. Al servicio del uso ganadero se permitirá únicamente la construcción de apriscos para resguardo temporal del ganado.

Observaciones.-

Unidad ambiental íntegra. Condiciones estéticas normativa S.N.U.

MODIFICACIÓN 2/05.

ZONA DE ORDENACIÓN: 9.8.

NOMBRE: REGADIOS PEDREGOSOS.

Clase de suelo: No Urbanizable de Especial Protección.

Descripción: Planicie pliocuaternaria muy fértil donde abundan los regadíos y los cultivos hortícolas. Su estructura pedregosa favorece la proliferación de bombos y majanos y su lejanía de la ciudad, la aparición de quinterías.

Objetivos: Mantenimiento del carácter agrícola. Control sobre la utilización del acuífero. Protección de bombos y majanos.

Usos.-

-Característico: Agrícola.

-Compatible: Ganadero extensivo. Elementos pertenecientes sistema energético en todas sus modalidades, incluido la generación, redes de transporte y distribución. Establecimiento de turismo rural, regulados según el Decreto 43/1994, de 16 de junio sobre ordenación de alojamientos de turismo rural.

- Condicionado: interés social. Afectos a obras públicas. Vivienda unifamiliar rural. Extractivo.

Edificación.-

-Altura de edificación: 2 plantas (6 metros).

Protección.-

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Se prohíbe expresamente la vivienda no vinculada a la explotación agraria. Al servicio del uso ganadero se permitirá únicamente la construcción de apriscos para resguardo temporal del ganado.

Observaciones.-

Unidad ambiental íntegra. Condiciones estéticas normativa S.N.U.

MODIFICACIÓN 2/05.

ZONA DE ORDENACIÓN: 9.9.

NOMBRE: REGADIOS IRYDA.

Clase de suelo: No Urbanizable de Especial Protección.

Descripción: Planicie pedregosa muy fértil, colonizada por el IRYDA en torno a Cinco Casas.

Objetivos: Mantenimiento del carácter agrícola. Control sobre la utilización del acuífero para riego. Protección de bombos y majanos.

Usos.-

-Característico: Agrícola.

-Compatible: Ganadero extensivo. Elementos pertenecientes sistema energético en todas sus modalidades, incluido la generación, redes de transporte y distribución. Establecimiento de turismo rural, regulados según el Decreto 43/1994, de 16 de junio sobre ordenación de alojamientos de turismo rural.

- Condicionado: interés social. Afectos a obras públicas.

Edificación.-

-Altura de edificación: 2 plantas (6 metros).

Protección.-

Se prohíbe todo tipo de edificación residencial o ganadera de nueva planta

Observaciones.-

Unidad ambiental íntegra. Condiciones estéticas Normativa S.N.U. Se define como uso autorizado vinculado a su localización actual la industria de deshidratación de alfalfa.

USOS AUTORIZADOS EN SUELO NO URBANIZABLE.

Descripción: Usos no autorizados en general en suelo no urbanizable, pero que habiéndose implantado con anterioridad al P.G.O.U., este los autoriza a todos los efectos con un régimen de ordenación específico. No se incluirá en esta ordenación ningún uso implantado con posterioridad a la aprobación de este Plan.

Objetivos: facilitar su consolidación y desarrollo, permitiendo incluso obras de renovación y ampliación, siempre que se mantenga el uso actual, cumpliendo las determinaciones señaladas en la normativa general, la particular del suelo urbano en lo que les afecte, y la presente ficha de ordenación.

Usos.-

Industrial, construcciones agro-pecuarias no ajustadas a normativa, instalaciones de interés social y estaciones de servicio.

Edificación.-

-Edificabilidad: 1 m²/m².

-Altura de edificación: 2 plantas (6 metros).

-Ocupación: 50%.

Localización.-

-Retranqueo a lindero frontal: 5 metros.

-Retranqueo a otros linderos: 5 metros.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Observaciones.-

Los usos a los que se refiere esta ficha quedan localizados en los planos. Aquellos cuya localización no esté expresamente contemplada en los planos y que resulten fuera de ordenación podrán obtener del Ayuntamiento la calificación de autorizado, a solicitud del propietario, siempre que cumplan las condiciones exigidas por la normativa general, así como cualquier otra que el Ayuntamiento les pudiera exigir.

Alcázar de San Juan, 18 de enero de 2021.- La Alcaldesa Presidenta, Rosa Melchor Quiralte.

Anuncio número 190

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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