

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

MODIFICACION 1.996-2

NORMAS URBANISTICAS

CAPITULO I	17
VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL.	17
1.1.- NATURALEZA Y AMBITO DE APLICACION DEL PLAN GENERAL.	17
1.2.- VIGENCIA DEL PLAN GENERAL.	17
1.3.- EFECTOS DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL PLAN GENERAL.	17
1.3.1.- PUBLICIDAD	17
1.3.2.- EJECUTORIEDAD	17
1.3.3.- OBLIGATORIEDAD	17
1.4.- REVISION DEL PLAN GENERAL	17
1.5.- REVISION DEL PROGRAMA DE ACTUACION DEL PLAN GENERAL.	18
1.6.- MODIFICACIONES DEL PLAN GENERAL.	18
1.7.- DOCUMENTACION DEL PLAN GENERAL	18
1.7.1.- MEMORIA GENERAL DEL PLAN	19
1.7.2.- PLANOS DE ESTRUCTURA GENERAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL	19
1.7.3.- PLANOS DE CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO	19
1.7.4.- PLANOS DE DETALLE EN EL SUELO URBANO	19
1.7.5.- PLANO DE RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO	19
1.7.6.- PLANO DEL EQUIPAMIENTO EXISTENTE QUE SE MANTIENE	19
1.7.7.- CATÁLOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERÉS HISTÓRICO O ARTÍSTICO	19

1.7.8.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO	19
1.7.9.- NORMAS URBANÍSTICAS	19
1.7.10.- OTRA DOCUMENTACIÓN	19
1.8.- INTERPRETACION DEL PLAN GENERAL	19
1.8.1.- CRITERIOS INTERPRETATIVOS	19
CAPITULO II.-	21
DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL	21
2.1.- ORGANOS ACTUANTES	21
2.2.- PRIORIDAD EN EL DESARROLLO	21
2.3.- INSTRUMENTOS DE ACTUACION URBANISTICA	21
2.3.A.- INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	21
2.3.B.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN	21
2.3.C.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN	22
2.3.A.- INSTRUMENTOS DE ORDENACION	22
2.3.1.- PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA (P.A.U.)	22
2.3.2.- PLANES PARCIALES (P.P.)	22
2.3.3.- PLANES ESPECIALES	22
2.3.4.- ESTUDIOS DE DETALLE	23
2.3.5.- NORMAS ESPECIALES DE PROTECCIÓN	23
2.3.6.- REGISTRO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS Y DE SERVIDUMBRES	23
2.3.B.- INSTRUMENTOS DE GESTION	23
2.3.7.- SISTEMA DE COMPENSACIÓN:	24
2.3.8.- SISTEMA DE COOPERACIÓN	24
2.3.9.- SISTEMA DE EXPROPIACIÓN	24
2.3.10.- REPARCELACIÓN	24
2.3.11.- PARCELACIÓN URBANÍSTICA	24
2.3.12.- DELIMITACIÓN DE POLÍGONOS Y UNIDADES DE ACTUACIÓN	24
2.3.C.- INSTRUMENTOS DE EJECUCION	25
2.3.13.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN	25
2.3.14.- PROYECTOS DE EDIFICACIÓN	26
2.3.14.1- Obras en los edificios	26
2.3.14.1.1- Obras de restauración:	26
2.3.14.1.2- Obras de conservación o mantenimiento, y de consolidación o reparación:	26
2.3.14.1.3- Obras de acondicionamiento o rehabilitación y reestructuración:	26
2.3.14.2- Obras de demolición:	26
2.3.14.3- Obras de nueva edificación:	26
2.3.14.3.1.-Cuando se trate de edificios catalogados a nivel Integral (nivel 2) será necesaria la siguiente documentación adicional:	27
2.3.14.3.2.- Daños a las vías o servicios municipales:	27
2.3.14.3.3.- Obras que afecten a servicios públicos:	27
2.3.14.3.4.- Acopio de escombros y materiales:	27
2.3.15.- PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS	27
2.3.15.2.- Construcciones provisionales	28
2.3.15.3.- Vallado de obras	28
2.3.16.- PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES	28
2.4.- INTERVENCION MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO	28
2.4.1.- LICENCIAS URBANÍSTICAS	28
2.4.1.1.- Actividades sujetas a licencia	28
2.4.1.2.- Obras con licencias urbanísticas	29

2.4.1.3.- Licencias de parcelación o reparcelación	29
2.4.1.4.- Licencias de obras	29
2.4.1.4.1.- Licencias de obras de urbanización	30
2.4.1.4.2.- Licencias de obras de edificación	30
2.4.1.4.3.- Licencias de obras con proyecto básico	30
2.4.1.4.4.- Suspensión provisional de licencias	30
2.4.1.4.5.- Control de los proyectos y subsanación de deficiencias	30
2.4.1.4.6.- Control de la legalidad urbanística de las obras	30
2.4.1.4.7.- Caducidad y suspensión de licencias de obras	31
2.4.1.4.8.- Revocación de licencias de obras	31
2.4.1.4.9.- Obras construidas sin licencia o que no se ajusten a las determinaciones de la misma	31
2.4.1.5.- Licencias de otras actuaciones urbanísticas	31
2.4.1.6.- Licencias de actividades e instalaciones	31
2.4.1.7.- Licencias de ocupación, realojo y funcionamiento	32
2.4.2.- ORDENES DE EJECUCIÓN O SUSPENSIÓN DE OBRAS Y OTROS USOS	32
2.5.- INFORMACION URBANISTICA	33
2.5.1.- CONSULTA DIRECTA	33
2.5.2.- CONSULTAS PREVIAS	33
2.5.3.- INFORMES Y CÉDULAS URBANÍSTICAS (CERTIFICADOS DE CONDICIONES URBANÍSTICAS)	33
2.5.4.- ACUERDOS O DICTÁMENES VINCULANTES	33
CAPITULO III.-	34
DIVISION URBANISTICA DEL TERRITORIO Y REGIMEN GENERAL DEL SUELO.	34
3.1.- DIVISION DEL SUELO EN RAZON DE SU APTITUD URBANISTICA PRIMARIA	34
3.2.- DIVISION DEL SUELO EN RAZON DE SU APTITUD URBANISTICA SECUNDARIA	34
3.A) DE CARÁCTER DOTACIONAL	34
3.B) DE CARÁCTER PARTICULAR:	34
3.3.- DIVISION DEL SUELO EN RAZON DE SU ORDENACION DETALLADA:	35
3.A) EN EL SUELO URBANO:	35
3.B) EN EL SUELO URBANIZABLE:	35
3.4.- DIVISION DEL SUELO EN RAZON DE LA GESTION URBANISTICA:	35
3.5.- REGIMEN GENERAL DEL SUELO.	35
3.5.1.- SITUACIONES FUERA DE ORDENACIÓN	35
3.5.1.1.- Chaflanes y alineaciones de fachada	36
3.5.2.- CONDICIONES GENERALES DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO	36
3.5.3.- DEBERES Y LIMITACIONES GENERALES DE LOS ACTOS DE UTILIZACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO	37
3.5.4.- VINCULACIÓN DEL DESTINO DE LOS TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA	37
3.5.5.- DEBER DE CONSERVACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES	37
3.5.5.1.- CONDICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO	37
3.5.5.2.- Colaboración municipal	38
3.5.5.3.- Ordenes de ejecución para la conservación	38
3.5.5.4.- Conservación específica del patrimonio catalogado	38
3.5.5.4.1.- Tipos de Catalogación y Niveles.	38
A) EDIFICIOS DE CATALOGACIÓN ESPECIAL (NIVEL 1)	38
B) EDIFICIOS DE CATALOGACIÓN INTEGRAL (NIVEL 2):	38
C) EDIFICIOS CON ELEMENTOS DE CATALOGACIÓN ESPECIFICA, (NIVEL 3)	39
D) EDIFICIOS DE INTERÉS AMBIENTAL (NIVEL 4):	39
3.5.5.4.2.- Condiciones para la actuación en edificios catalogados.	39
3.5.5.4.3.- Infracciones en edificios catalogados	39

3.5.5.4.4.- Derribo de edificios catalogados	39
3.5.6.- ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES	39
3.5.6.1.- Declaración de ruina legal	39
3.5.6.2.- Supuestos para la declaración de ruina legal	40
3.5.6.3.- Obras de reparación (ruina técnica o económica)	40
3.5.6.4.- Obligación de demoler	40
3.5.6.5.- Ruina inminente	41
3.5.6.6.- Pago de derechos municipales	41
CAPITULO IV.-	42
REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES	42
4.1.- DEFINICION, IDENTIFICACION:	42
4.2.- TITULARIDAD Y REGIMEN URBANISTICO:	42
4.3.- PROCEDIMIENTO DE OBTENCION DE LOS SISTEMAS GENERALES	42
4.4.- CRITERIOS DE VALORACION EN ACTUACIONES EXPROPIATORIAS	43
4.5.- EJECUCION DE LOS SISTEMAS GENERALES	43
CAPITULO V.-	45
REGIMEN DEL SUELO URBANO	45
5.1.- DETERMINACIONES GENERALES	45
5.1.2.- FACULTADES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO	45
5.1.3.- DEBERES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO	45
5.1.4.- ACTUACIONES EN ÁREAS REMITIDAS A PLANEAMIENTO ULTERIOR	46
5.1.5.- CONDICIONES GENERALES PREVIAS PARA LA EDIFICACIÓN	46
5.1.6.- EDIFICACIÓN PREVIA A LA CONDICIÓN DE SOLAR	46
5.2.- GESTION DEL SUELO URBANO	46
5.2.1.- DELIMITACIÓN DE POLÍGONOS Y UNIDADES DE ACTUACIÓN EN EL RESTO DEL SUELO URBANO	46
5.2.2.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	47
5.2.3.- EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN	47
5.2.4.- PAGO DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN	47
5.3.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION:	48
5.3.1.- CONDICIONES DE PARCELA, POSICIÓN Y OCUPACIÓN	48
5.3.1.1.- Superficie de parcela	48
5.3.1.2.- Parcela mínima	48
5.3.1.3.- Parcela edificable	48
5.3.1.4.- Condiciones para la edificación de una parcela en suelo urbano. Condición de solar	48
5.3.1.5.- Posición de la edificación	48
5.3.1.6.- Separación a linderos	48
5.3.1.7.- Retranqueo	48
5.3.1.8.- Separación entre edificios	49
5.3.1.9.- Fondo edificable:	49
5.3.1.10.- Espacio libre interior de manzana	49
5.3.1.11.- Superficie ocupada	49
5.3.1.12.- Superficie ocupable	49
5.3.1.13.- Coeficiente de ocupación	49
5.3.1.14.- Superficie libre:	49
5.3.1.15.- Parcelación y reparcelación. Regulación	49
5.3.2.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO	50
5.3.2.1.- Superficie edificada por planta	50

5.3.2.2.- Superficie edificada total	50
5.3.2.3.- Superficie útil	50
5.3.2.4.- Superficie edificable	50
5.3.2.5.- Coeficiente de edificabilidad	50
5.3.3.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS	50
5.3.3.1.- Altura del edificio	50
5.3.3.2.- Altura en unidades métricas	51
5.3.3.3.- Altura en número de plantas	51
5.3.3.4.- Altura máxima	51
5.3.3.5.- Construcciones por encima de la altura máxima	51
5.3.3.6.- Altura libre de piso	51
5.3.3.7.- Planta	51
5.3.3.8.- Tipologías edificatorias	52
5.3.3.9.- Edificación en bloque abierto	52
5.3.3.9.1.- Posición de la edificación	52
5.3.3.9.2.- Alturas máximas, mínimas y demás condiciones urbanísticas	53
5.3.4.- CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES	53
5.3.4.1.- Local	53
5.3.4.2.- Locales en sótano	53
5.3.4.3.- Local exterior y vivienda exterior	53
5.3.4.4.- Pieza habitable	53
5.3.4.5.- Calidad de las construcciones	53
5.3.4.6.- Aislamiento térmico y acústico	53
5.3.4.7.- Aislamiento de la humedad	53
5.3.4.8.- Ventilación	54
5.3.4.9.- Iluminación	54
5.3.4.10.- Ventilación e iluminación de piezas habitables	54
5.3.4.11.- Patio	54
5.3.4.12.- Patio de parcela	54
5.3.4.13.- Anchura de patios	54
5.3.4.14.- Medición de la altura de los patios	54
5.3.4.15.- Dimensión de los patios cerrados de parcela	54
5.3.4.16.- Patios adosados a los linderos de otras fincas	55
5.3.4.17.- Cota de pavimentación de los patios	55
5.3.4.18.- Acceso a patios	55
5.3.4.19.- Patios mancomunados	55
5.3.4.20.- Dimensiones y accesos de los patios abiertos de parcela	55
5.3.4.21.- Cubrición de patios	55
5.3.4.22.- Compatibilidad de actividades	55
5.3.4.23.- Transmisión de ruido	56
5.3.4.24.- Vibraciones	56
5.3.4.25.- Emisión de contaminantes atmosféricos (gases, humos, partículas, etc.)	56
5.3.4.26.- Vertidos industriales	56
5.3.4.26.1.- Aguas residuales	57
5.3.4.26.2.- Residuos gaseosos	57
5.3.5.- CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS	57
5.3.5.1.- Dotación de agua	57
5.3.5.2.- Dotación de agua caliente	58
5.3.5.3.- Dotación de energía eléctrica	58
5.3.5.4.- Instalaciones de transformación	58
5.3.5.5.- Aparatos elevadores	58

5.3.5.6.- Cuarto de contadores y controles	58
5.3.5.7.- Puesta a tierra	58
5.3.5.8.- Combustibles	58
5.3.5.9.- Dotaciones de comunicaciones: Servicio de cartería, telefonía, radio y televisión	58
5.3.5.10.- Señalización de fincas	59
5.3.5.11.- Aparcamientos y garajes en los edificios	59
5.3.5.11.1.- Plaza de aparcamiento	59
5.3.5.11.2.- Garaje	59
5.3.5.11.3.- Exenciones de dotación de garajes y aparcamientos	60
5.3.5.12.- Cuartos de calderas	61
5.3.5.13.- Evacuación de aguas pluviales	61
5.3.5.14.- Evacuación de aguas residuales	61
5.3.5.15.- Evacuación de humos	62
5.3.5.16.- Evacuación de residuos sólidos	62
5.3.6.- CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS	62
5.3.6.1.- Accesos a las edificaciones	62
5.3.6.2.- Puerta de acceso	62
5.3.6.3.- Circulación interior	62
5.3.6.4.- Prevención de incendios	63
5.3.6.5.- Prevención contra el rayo	63
5.3.6.6.- Prevención de las caídas	63
5.3.7.- CONDICIONES ESTÉTICAS	63
5.3.7.1.- Salvaguarda de la estética urbana	63
5.3.7.2.- Protección de los ambientes urbanos	63
5.3.7.3.- Fachadas	63
5.3.7.4.- Plantas bajas	63
5.3.7.5.- Materiales de fachada	63
5.3.7.6.- Modificación de fachadas	64
5.3.7.7.- Soportales	64
5.3.7.8.- Instalaciones en la fachada	64
5.3.7.9.- Entrantes, salientes y vuelos en las fachadas	64
5.3.7.10.- Cornisas y aleros	65
5.3.7.11.- Marquesinas	65
5.3.7.12.- Portadas y escaparates	65
5.3.7.13.- Toldos	65
5.3.7.14.- Muestras	65
5.3.7.15.- Medianerías	65
5.3.7.16.- Cerramientos	65
5.3.7.17.- Protección del arbolado	65
CAPITULO VI.-	67
REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	67
6.1.- DETERMINACIONES GENERALES	67
6.1.1.- DEFINICIÓN:	67
6.1.2.- REVISIÓN DEL PROGRAMA	67
6.1.3.- DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	67
6.1.4.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD	68
6.1.5.- APROVECHAMIENTO TIPO	68
6.1.5.1.- Definición	68
6.1.5.2.- Determinación por Areas de Reparto	68

6.1.5.3.- Determinación del coste de urbanización	68
6.1.6.- DETERMINACIONES PARA EL CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO DE CADA AREA DE REPARTO	68
6.1.7.- OBLIGACIONES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS DE TERRENOS SITUADOS EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	69
6.1.8.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	69
6.1.9.- ACTUACIONES EN S.U.P. PREVIAS AL DESARROLLO DE LOS SECTORES	69
6.1.10.- REQUISITOS PARA PODER EDIFICAR	69
6.1.11.- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO	70
6.2.- CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES	70
6.2.1.- MEMORIA DEL PLAN PARCIAL:	70
6.2.2.- PLAN DE ETAPAS Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL PLAN PARCIAL	71
6.2.3.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO DEL PLAN PARCIAL	71
6.2.4.- CONFORMIDAD DE LAS COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS	71
6.2.5.- PLANOS DE INFORMACIÓN DEL PLAN PARCIAL	71
6.2.6.- PLANOS DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL	72
6.3.- DESARROLLO Y EJECUCION DE LOS PLANES PARCIALES	72
6.3.1.- ESTUDIOS DE DETALLE	72
6.3.2.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN	72
6.4.- CONDICIONES DE LA ORDENACION	73
6.4.1.- CRITERIOS DE ORDENACIÓN	73
6.4.2.- RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES	73
6.4.3.- PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS	73
6.4.4.- CONDICIONES DE DISEÑO DE LA RED VIARIA	73
6.4.5.- CONDICIONES DE LOS ESTACIONAMIENTOS	73
6.5.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES	74
CAPITULO VII.-	75
REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO	75
7.1.- DEFINICION:	75
7.2.- DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO	75
7.3.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS	75
7.4.- AMBITO DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACION URBANISTICA:	76
7.5.- CONDICIONES URBANISTICAS DE LAS AREAS:	76
CAPITULO VIII	77
REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE	77
8.1.- DEFINICION	77
8.2.- MODALIDADES	77
8.3.- REGIMEN URBANISTICO	77
8.4.- CONDICIONES GENERALES	77
8.4.1.- PARCELACIONES RÚSTICAS	78
8.4.2.- CONDICIONES DE LAS PARCELACIONES RÚSTICAS	78
8.4.3.- NÚCLEO DE POBLACIÓN	78
8.4.4.- PREVENCIÓN DE LAS PARCELACIONES URBANÍSTICAS	78
8.5.- CONDICIONES DE USO Y EDIFICACION	78
8.5.1.- USOS PERMITIDOS EN SUELO NO URBANIZABLE	78
8.5.2.- EDIFICACIONES PERMITIDAS EN SUELO NO URBANIZABLE	79
8.5.3.- CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN	79
8.5.4.- CONDICIONES GENERALES PARA LOS DISTINTOS USOS PERMITIDOS	79

8.5.4.1.- Condiciones generales para los vertidos de residuos sólidos:	79
8.5.4.2.- Condiciones de la edificación vinculada a la producción agropecuaria:	79
8.5.4.3.- Condiciones de la edificación vinculada al mantenimiento de los servicios urbanos, infraestructuras, y servicio del tráfico automovilista	80
8.5.4.4.- Condiciones de la edificación de vivienda familiar en suelo agrícola	80
8.5.5.- CONDICIONES DE RÉGIMEN ESPECÍFICO DEL SUELO NO URBANIZABLE CALIFICADO COMO LIBRE PERMANENTE	80
8.5.6.- CONDICIONES DE RÉGIMEN ESPECÍFICO DEL SUELO NO URBANIZABLE CALIFICADO DE ESPECIAL PROTECCIÓN ECOLÓGICA	80
8.6.- ORDENANZA DE PROTECCION DE VIALES	81
8.6.1.- CARRETERAS	81
8.6.2.- FERROCARRILES	81
8.6.3.- CAMINOS	81
8.6.3.1.- Definición:	81
8.6.3.2.- Distancia de protección de la edificación	81
8.6.3.3.- Distancia de protección de los vallados	81
8.6.3.4.- Distancia de protección del arbolado, arbustos, viñas y plantaciones de periodicidad superior a un año	82
8.6.4.- CARRILES, SENDAS Y OTROS ACCESOS	82
8.6.5.- INSTALACIONES DE RIEGO, OCUPACIÓN DE SUBSUELO, LÍNEAS ELÉCTRICAS Y OTRAS	82
CAPITULO IX	83
CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS	83
Consideraciones generales.	83
A.- Espacios edificables:	83
B.- Espacios no edificables:	83
9.1.- USO RESIDENCIAL:	83
9.1.1.- DEFINICION:	84
9.1.2.- CLASES DE USOS RESIDENCIALES:	84
9.1.2.1.- Vivienda:	84
9.1.2.2.- Residencia comunitaria:	84
9.1.2.3.- Cámaras y anejos:	84
9.1.3.- CONDICIONES URBANISTICAS:	84
9.1.4.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL:	84
9.1.4.1.- Vivienda exterior:	84
9.1.4.2.- Programa mínimo de vivienda:	84
9.1.4.3.- Condiciones de las piezas:	84
9.1.4.3.1- Estancia:	84
9.1.4.3.2.- Estancia-comedor:	84
9.1.4.3.3.- Estancia-comedor-cocina:	85
9.1.4.3.4.- Cocina:	85
9.1.4.3.5.- Cocina-comedor:	85
9.1.4.3.6.- Dormitorio principal y dormitorio doble:	85
9.1.4.3.7.- Dormitorio sencillo:	85
9.1.4.3.8.- Cuarto de aseo:	85
9.1.4.3.9.- Pasillos y distribuidores:	85
9.1.4.3.10.- Vestíbulo:	85
9.1.4.3.11.- Tendedero:	85
9.1.5.- DOTACION DE APARCAMIENTO:	85
9.1.6.- CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD CON OTROS USOS:	85

9.1.6.1.- Industrial:	85
9.1.6.2.- Servicios terciarios:	86
Permitidos en todas sus formas: hospedaje, comercio, oficinas, salas de reunión y espectáculos, etc..	86
9.1.6.3.- Dotacional:	86
9.2.- USO INDUSTRIAL:	86
9.2.1.- DEFINICION:	87
9.2.2.- CLASIFICACION:	87
9.2.2.1.- Taller familiar y artesano:	87
9.2.2.2.- Pequeña industria:	87
9.2.2.3.- Industria media y grande:	87
9.2.2.4.- Agropecuarias.	87
9.2.2.4.1.- Bodegas.	87
9.2.2.4.2.- Almacenes.	87
9.2.2.4.3.- Alimentación.	87
9.2.2.5.- Manufacturas del vestido.	87
9.2.2.6.- Industrias de la construcción.	87
9.2.2.6.1.- Talleres	87
9.2.2.6.2.- Almacenes.	87
9.2.2.6.3.- Fábricas	88
9.2.2.7.- Industria química.	88
9.2.2.8.- Transportes y derivados	88
9.2.2.9.- Varios.	88
9.2.3.- CONDICIONES URBANISTICAS:	88
9.2.4.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO INDUSTRIAL:	88
9.2.4.1.- Carga y descarga:	88
9.2.5.- DOTACION DE APARCAMIENTO:	88
9.2.6.- CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD CON OTROS USOS:	88
9.2.6.1.- Residencial	88
9.2.6.2.- Industrias no tolerables	88
9.2.6.3.- Servicios terciarios	88
9.2.6.4.- Dotacional	89
9.3.- USO DE SERVICIOS TERCIARIOS:	89
9.3.1.- DEFINICION	89
9.3.2.- CLASES DE USOS DE SERVICIO TERCIARIO	89
9.3.2.1.- Hospedaje	89
9.3.2.2.- Comercio	89
9.3.2.3.- Oficinas	89
9.3.3.- CONDICIONES URBANISTICAS	89
9.3.4.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO TERCIARIO	89
9.3.4.1.- Condiciones de hospedaje	89
9.3.4.1.1- Dormitorios	89
9.3.4.1.2.- Aseos	89
9.3.4.2.- Condiciones del comercio	90
9.3.4.2.1.- Dimensiones	90
9.3.4.2.2.- Aseos	90
9.3.4.2.3.- Carga y descarga	90
9.3.4.2.4.- Pasajes comerciales	90
9.3.4.2.5.- Almacenaje de productos alimentarios	90
9.3.4.3.- Condiciones de las oficinas	90
9.3.4.3.1.- Accesos interiores	90

9.3.4.3.2.- Aseos	90
9.3.4.4.- Condiciones de los despachos profesionales domésticos	90
9.3.4.5.- Condiciones de las salas de reunión	90
9.3.5.- DOTACION DE APARCAMIENTOS	90
9.3.5.1.- Hospedaje	90
9.3.5.2.- Comercio y oficinas	90
9.3.6.- CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD CON OTROS USOS	91
9.3.6.1.- Residencial	91
9.3.6.2.- Industrial	91
9.3.6.3.- Dotacional	91
9.4.- USO DOTACIONAL	91
9.4.1.- DEFINICION	91
9.4.2.- CLASES DE USOS DOTACIONALES	91
9.4.3.- CONDICIONES URBANISTICAS DE LOS USOS DOTACIONALES	92
9.4.3.1.- Altura y edificabilidad:	92
9.4.3.1.1.- Equipamiento educativo	92
9.4.3.1.2.- Equipamiento deportivo	92
9.4.3.1.3.- Equipamiento socio-cultural	92
9.4.3.1.4.- Equipamiento religioso	92
9.4.3.1.5.- Equipamiento sanitario	93
9.4.3.1.6.- Equipamiento dotacional comercial	93
9.4.3.1.7.- Equipamiento dotacional de servicios de la Administración y otros servicios urbanos	93
9.4.3.1.8.- Equipamiento dotacional de parques y jardines públicos (zonas verdes)	93
9.4.3.2.- Casos de excepción.	93
9.4.4.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL	93
9.4.4.1.- Equipamiento escolar	93
9.4.4.2.- Equipamiento deportivo	93
9.4.4.3.- Equipamiento socio-cultural	93
9.4.4.4.- Equipamiento religioso	93
9.4.4.5.- Equipamiento sanitario	93
9.4.4.6.- Equipamiento dotacional comercial	93
9.4.4.7.- Equipamiento dotacional de servicios de la Administración y otros servicios urbanos e infraestructurales	94
9.4.4.7.1.- Uso dotacional para el transporte y las comunicaciones	94
9.4.4.7.1.1.- Apertura de calles particulares	94
9.4.4.7.1.2.- Pavimentación de las vías públicas	94
9.4.4.7.1.3.- Calles compartidas (de especial tratamiento peatonal)	94
9.4.4.7.2.- Ordenanzas reguladoras del Sistema Ferroviario	94
9.4.4.8.- Dotación de parques y jardines públicos (zonas verdes)	97
9.4.4.8.1.- Cerramientos	98
9.4.4.8.2.- Arbolado, ajardinamiento y mobiliario	98
9.4.4.8.3.- Instalaciones deportivas	98
9.4.5.- DOTACION DE APARCAMIENTOS EN EL USO DOTACIONAL	98
9.4.5.1.- Equipamiento escolar	98
9.4.5.2.- Equipamiento deportivo	98
9.4.5.3.- Equipamiento socio-cultural	98
9.4.5.4.- Equipamiento religioso	98
9.4.5.5.- Equipamiento sanitario	98
9.4.5.6.- Equipamiento dotacional comercial	98
9.4.5.7.- Equipamiento dotacional de servicios de la Administración y otros servicios urbanos	98
9.4.5.8.- Equipo dotacional de parques y jardines públicos (zonas verdes)	98

9.4.6.- CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD DEL USO DOTACIONAL CON OTRO USO	98
9.4.6.1.- Equipamiento escolar	98
9.4.6.2.- Equipamiento deportivo	99
9.4.6.3.- Equipamiento socio-cultural	99
9.4.6.4.- Equipamiento religioso	99
9.4.6.5.- Equipamiento sanitario	99
9.4.6.6.- Equipamiento dotacional comercial	100
9.4.6.7.- Equipamiento dotacional de servicios de la Administración y otros servicios urbanos	100
9.4.6.8.- Equipamiento de parques y jardines públicos (zonas verdes)	100
9.4.6.9.- Casos de excepción.	100
CAPITULO X	101
CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN EL SUELO URBANO:	101
10.0.- SOLARES AFECTADOS POR DOS O MÁS ORDENANZAS DE ZONA:	101
10.1.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZU-1	101
10.1.1.- DEFINICIÓN	101
10.1.2.- CONDICIONES DE VOLUMEN PARA LA ZU-1	102
10.1.2.1.- Alineaciones y chaflanes	102
10.1.2.2.- Altura única	102
10.1.2.3.- Edificabilidad máxima	102
10.1.2.4.- Fachada mínima	102
10.1.2.5.- Fondo máximo edificable	102
10.1.2.6.- Parcela mínima	102
10.1.2.7.- Condiciones de la parcela	102
10.1.2.8.- Separación a linderos	102
10.1.2.9.- Patio de parcela	102
10.1.2.10.- Retranqueos	102
10.1.2.11.- Condiciones especiales para edificios catalogados existentes dentro de la zona ZU-1103	102
10.1.3.- CONDICIONES DE USO EN LA ZU-1	103
10.1.3.1.- Residencial:	103
10.1.3.2.- Industrial	103
10.1.3.3.- Servicios terciarios	103
10.1.3.4.- Dotacional	103
10.1.4.- CONDICIONES ESPECIALES DE ESTÉTICA PARA LA ZONA ZU-1	103
10.1.4.1.- Cubiertas	103
10.1.4.2.- Fachadas	103
10.1.4.3.- Materiales en fachadas	104
10.1.4.4.- Volados, entrantes y salientes	104
10.1.4.5.- Huecos	104
10.1.4.6.- Aleros	104
10.1.4.7.- Cerrajería	104
10.1.4.8.- Locales comerciales	104
10.1.4.9.- Tendido de cables	104
10.1.4.10.- Contadores y cajas de acometida.	105
10.2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 2, ZU-2	105
10.2.1.- DEFINICIÓN	105
10.2.2.- CONDICIONES DE VOLUMEN ZU-2	105
10.2.2.1.- Alineaciones y chaflanes	105
10.2.2.2.- Altura máxima	105
10.2.2.3.- Altura mínima	105

10.2.2.4.- Edificabilidad máxima	105
10.2.2.5.- Fachada mínima	105
10.2.2.6.- Fondo máximo edificable	105
10.2.2.7.- Parcela mínima	106
10.2.2.8.- Condiciones de la parcela	106
10.2.2.9.- Separación a linderos	106
10.2.2.10.- Patio de parcela	106
10.2.2.11.- Retranqueos	106
10.2.2.12.- Condiciones especiales para edificios catalogados existentes dentro de la zona ZU-2106	
10.2.2.11.- Condiciones especiales estéticas. Contadores y cajas de acometida.	106
10.2.3.- CONDICIONES DE USO EN LA ZU-2	106
10.2.3.1.- Residencial	106
10.2.3.2.- Industrial	106
10.2.3.3.- Servicios terciarios:	106
10.2.3.4.- Dotacional	106
10.2.4.- CONDICIONES DE USO EN LA ZU-2	107
10.3.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 3, ZU-3	107
10.3.1.- DEFINICIÓN	107
10.3.2.- CONDICIONES DE VOLUMEN EN LA ZU-3	107
10.3.2.1.- Alineaciones y chaflanes	107
10.3.2.2.- Altura máxima	107
10.3.2.3.- Altura mínima	107
10.3.2.4.- Edificabilidad máxima	107
10.3.2.5.- Fachada mínima	107
10.3.2.6.- Fondo máximo edificable	107
10.3.2.7.- Parcela mínima	107
10.3.2.8.- Condiciones de la parcela	107
10.3.2.9.- Separación a linderos	108
10.3.2.10.- Patio de parcela	108
10.3.2.11.- Retranqueos	108
10.3.2.12.- Condiciones especiales para edificios catalogados existentes dentro de la zona ZU-3108	
10.3.3.- CONDICIONES DE USO EN LA ZU-3	108
10.3.3.1.- Residencial	108
10.3.3.2.- Industrial	108
10.3.3.3.- Servicios terciarios	109
10.3.3.4.- Dotacional	109
10.4.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 3.1, ZU-3.1	109
10.4.1.- DEFINICIÓN	109
10.4.2.- CONDICIONES DE VOLUMEN ZU-3.1	109
10.4.2.1.- Alineaciones y chaflanes	109
10.4.2.2.- Altura máxima	109
10.4.2.3.- Altura mínima	109
10.4.2.4.- Edificabilidad máxima	109
10.4.2.5.- Fachada mínima	109
10.4.2.6.- Fondo máximo edificable	109
10.4.2.7.- Parcela mínima	109
10.4.2.8.- Condiciones de la parcela	110
10.4.2.9.- Separación a linderos	110
10.4.2.10.- Patio de parcela	110
10.4.2.11.- Retranqueos	110

En las edificaciones en que el Ayuntamiento considere conveniente mejorar las condiciones de la circulación o por razones estéticas, aumentando el espacio vial, se podrá exigir, previo Estudio de Detalle, retranqueos, servidumbres de pórtico, de paso y de zonas diáfanas con edificación en soportes aislados.	110
10.4.2.12.- Condiciones especiales estéticas. Contadores y cajas de acometida.	110
10.4.3.- CONDICIONES DE USO EN LA ZU-3.1	110
10.4.3.1.- Residencial	110
10.4.3.2.- Industrial	110
10.4.3.3.- Servicios terciarios:	111
10.4.3.4.- Dotacional	111
10.5.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 3.2, ZU-3.2	111
10.5.1.- DEFINICIÓN	111
10.5.2.- CONDICIONES DE VOLUMEN PARA LA ZU-3.2	111
10.5.2.1.- Alineaciones y chaflanes	111
10.5.2.2.- Altura máxima	111
10.5.2.3.- Altura mínima	111
10.5.2.4.- Edificabilidad máxima	111
10.5.2.5.- Ocupación máxima de parcela:	111
10.5.2.6.- Posición de la edificación	111
10.5.2.7.- Fachada mínima	112
10.5.2.8.- Fondo máximo edificable	112
10.5.2.9.- Parcela mínima	112
10.5.2.10.- Condiciones de la parcela	112
10.5.2.11.- Patio de parcela	112
10.5.2.12.- Retranqueos	112
10.5.3.- CONDICIONES DE USO EN LA ZU-3.2	112
10.5.3.1.- Residencial	112
10.5.3.2.- Industrial:	112
10.5.3.3.- Servicios terciarios	112
10.5.3.4.- Dotacional	113
10.6.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 4, ZU-4	113
10.6.1.- DEFINICIÓN	113
10.6.2.- CONDICIONES DE VOLUMEN EN LA ZU-4	113
10.6.2.1.- Alineaciones y chaflanes	113
10.6.2.2.- Altura máxima	113
10.6.2.3.- Altura mínima	113
10.6.2.4.- Edificabilidad	113
10.6.2.5.- Fachada mínima	113
10.6.2.6.- Fondo máximo edificable	113
10.6.2.7.- Parcela mínima	113
10.6.2.8.- Condiciones de la parcela	113
10.6.2.9.- Separación a linderos	114
10.6.3.- CONDICIONES DE USO EN LA ZU-4	114
10.6.3.1.- Residencial	114
10.6.3.2.- Industrial	114
10.6.3.3.- Servicios terciarios:	114
10.6.3.4.- Dotacional:	114
10.7.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL ZUI-1	114
10.7.1.- DEFINICIÓN	114
10.7.2.- CONDICIONES DE VOLUMEN PARA LA ZONA ZUI-1	115
10.7.2.1.- Alineaciones del sistema viario	115

10.7.2.2.- Alturas	115
10.7.2.3.- Edificabilidad	115
10.7.2.4.- Ocupación en planta	115
10.7.2.5.- Parcela mínima	115
10.7.2.6.- Retranqueos y separación entre edificaciones y a linderos	115
10.7.2.7.- Condiciones especiales de estética para la Zona ZUI-1	115
10.7.3.- CONDICIONES DE USO PARA LA ZONA ZUI-1	116
10.7.3.1.- Residencial	116
10.7.3.2.- Industrial	116
10.7.3.3.- Servicios terciarios	116
10.7.3.4.- Dotacional	116
10.8.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL ZUI-2	116
10.8.1.- DEFINICIÓN	116
10.8.2.- CONDICIONES DE VOLUMEN PARA LA ZUI-2	116
10.8.2.1.- Alineaciones y retranqueos	116
10.8.2.2.- Altura de las edificaciones	117
10.8.2.3.- Edificabilidad	117
10.8.2.4.- Ocupación en planta	117
10.8.2.5.- Parcela mínima	117
10.8.2.6.- Servicios urbanos	117
10.8.3.- CONDICIONES DE USO PARA LA ZUI-2	117
10.8.3.1.- Residencial	118
10.8.3.2.- Industrial	118
10.8.3.3.- Servicios terciarios	118
10.8.3.4.- Dotacional	118
CAPITULO XI.-	119
CONDICIONES PARTICULARES LAS ACTUACIONES EN EDIFICIOS CATALOGADOS	119
11.1.- AMBITO	119
11.2.- TRATAMIENTO DE LA REHABILITACIÓN	119
11.3.- TIPOS DE OBRA	119
11.3.1.- OBRAS DE REFORMA	119
11.3.2.- OBRAS DE CONSERVACIÓN	119
11.3.3.- OBRAS DE CONSOLIDACIÓN	119
11.3.4.- OBRAS DE RESTAURACIÓN	120
11.3.5.- OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN	120
11.3.6.- OBRAS DE AMPLIACIÓN	120
11.3.7.- OBRAS DE NUEVA PLANTA CON CONSERVACIÓN DE ELEMENTOS	120
11.4.- CONDICIONES GENERALES	120
11.4.1.- OBRAS DE REFORMA	120
11.4.2.- TRATAMIENTO DE PLANTAS BAJAS	120
11.4.3.- CUMPLIMIENTO DE OTRAS NORMAS	121
11.4.4.- CONDICIONES ESPECIALES DE PROTECCIÓN	121
11.4.4.1.- Edificios de catalogación ESPECIAL (nivel 1)	121
11.4.4.2.- Edificios de catalogación INTEGRAL (nivel 2)	121
11.4.4.3.- Edificios con catalogación ESPECIFICA, (nivel 3º)	122
11.4.4.3.1.- Normativa específica para los edificios catalogados a Nivel 3º que a continuación se relacionan:	122
11.4.4.4.- Edificios de interés AMBIENTAL (nivel 4º)	122

CAPITULO XII.-	124
CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS REMITIDAS A PLANEAMIENTO ULTERIOR EN SUELO URBANO.	124
12.1.- DEFINICIÓN	124
12.2.- DELIMITACIÓN Y DESARROLLO	124
12.3.- CONDICIONES	124
12.3.1.- INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO	124
12.3.2.- SISTEMA DE ACTUACIÓN	124
12.3.3.- PRIORIDAD DEL PLANEAMIENTO	125
12.3.4.- CESIONES MÍNIMAS	125
12.3.5.- TRAZADOS Y ALINEACIONES	125
12.3.6.- USOS Y RESERVAS	125
CAPITULO XIII.-	126
CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.	126
13.1.- DEFINICIÓN	126
13.2.- CONDICIONES GENERALES	126
13.3.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	126
13.3.1.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA PPR-1	126
13.3.1.1.- Definición	126
13.3.1.2.- Condiciones de volumen	126
13.3.1.2.1.- Alineaciones y chaflanes	126
13.3.1.2.2.- Altura máxima	126
13.3.1.2.3.- Altura mínima	126
13.3.1.2.4.- Edificabilidad máxima	126
13.3.1.2.5.- Ocupación máxima de parcela	126
13.3.1.2.6.- Posición de la edificación	126
13.3.1.2.7.- Fachada mínima	127
13.3.1.2.8.- Fondo máximo edificable	127
13.3.1.2.9.- Parcela mínima	127
13.3.1.2.10.- Condiciones de la parcela	127
13.3.1.2.11.- Patio de parcela	127
13.3.1.2.12.- Retranqueos	127
13.3.1.3.- Compatibilidades de uso en el Suelo Urbanizable de uso residencial PPR-1	127
13.3.1.3.1.- Residencial	127
13.3.1.3.2.- Industrial	127
13.3.1.3.3.- Servicios terciarios	127
13.3.1.3.4.- Dotacional	128
13.3.2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS PPI-1, PPI-2	128
13.3.2.1.- Definición	128
13.3.2.2.- Condiciones de volumen	128
13.3.2.3.- Condiciones de uso	128
13.3.3.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS PPI-3	128
13.3.3.1.- Definición	128
13.3.3.2.- Condiciones de volumen	128
13.3.3.3.- Condiciones de uso	128
13.3.4.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS PPI-4, PPI-5	128
13.3.4.1.- Definición	128
13.3.4.2.- Condiciones de volumen	129

13.3.4.2.1.- Retranqueos y distribución vial	129
13.3.4.2.2.- Altura de las edificaciones	129
13.3.4.2.3.- Edificabilidad	129
13.3.4.2.4.- Ocupación en planta	129
13.3.4.2.5.- Parcela mínima	129
13.3.4.3.- Condiciones de uso	129
13.3.4.3.1.- Residencial	129
13.3.4.3.2.- Industrial	129
13.3.4.3.3.- Servicios terciarios	130
13.3.4.3.4.- Dotacional	130
INDICE ALFABETICO	131

CAPITULO I

VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL.

1.1.- NATURALEZA Y AMBITO DE APLICACION DEL PLAN GENERAL.

El Plan General de Ordenación Urbana de Villarrobledo es el instrumento de ordenación integral del territorio del Municipio, que define su estructura, clasifica el suelo, establece los regímenes jurídicos correspondientes a cada categoría de suelo, y delimita las facultades y deberes urbanísticos inherentes al derecho de propiedad del suelo.

El Plan General ha sido redactado, de conformidad con la legislación urbanística vigente, en cumplimiento de lo dispuesto en el Pleno Municipal de fecha 10 de Marzo de 1989.

Las presentes Normas Urbanísticas tienen ámbito municipal, y serán de aplicación en la totalidad de los terrenos pertenecientes al Término Municipal de Villarrobledo.

1.2.- VIGENCIA DEL PLAN GENERAL.

El Plan General entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el "Boletín Oficial de la Provincia"; su vigencia será indefinida y, como mínimo de ocho años, sin perjuicio de eventuales modificaciones o de la Revisión anticipada cuando concurra alguna de las circunstancias que se establecen en el artículo 4 siguiente, o cuando, aún sin estas circunstancias, procediera su Revisión conforme a lo dispuesto en el artículo 47-2 de la Ley del Suelo.

Este Plan General sustituye y deroga plenamente al precedente Plan General de Ordenación Urbana de Villarrobledo, aprobado el día 10 de Junio de 1977.

Los efectos de transitoriedad están previstos en la Ley del Suelo.

1.3.- EFECTOS DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL PLAN GENERAL.

1.3.1.- Publicidad

Cualquier persona física o jurídica tiene derecho a consultar o solicitar información escrita sobre el contenido y aplicación del Plan General en la forma establecida en las presentes Normas.

1.3.2.- Ejecutoriedad

El Ayuntamiento está habilitado para el ejercicio de las funciones enunciadas por la Ley para el cumplimiento de las determinaciones del Plan (facultad para emprender proyectos y obras previstos en el Plan, declaración de utilidad pública de los mismos, necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación, etc.).

1.3.3.- Obligatoriedad

Es exigible legalmente el cumplimiento de todas las determinaciones de estas Normas, tanto para el Ayuntamiento y demás organismos de la Administración Pública, como para los particulares.

1.4.- REVISION DEL PLAN GENERAL

A los ocho años de vigencia del Plan General el Ayuntamiento, previo estudio, decidirá si es oportuna la Revisión. No obstante, esta podrá realizarse en cualquier otro momento si se produjere alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Cuando circunstancias sobrevenidas alteren de forma sustancial las hipótesis del Plan en cuanto a magnitudes de población, renta o empleo en el ámbito territorial al que se refiere el artículo 1º de estas Normas.
- b) Cuando se alteren los criterios generales determinantes de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de la ordenación.
- c) Cuando la ejecución del Plan haga conveniente ampliar sus objetivos con desarrollos no previstos inicialmente y que requieran la reconsideración global de las previsiones económico-financieras.
- d) Cuando el desarrollo económico y social exija mayores equipamientos comunitarios.
- e) Cuando el Plan General resulte afectado por las determinaciones de un posible Plan Director Territorial.

La Revisión del Plan General se ajustará a las normas de competencia y procedimiento del artículo 157 del Reglamento de Planeamiento.

1.5.- REVISION DEL PROGRAMA DE ACTUACION DEL PLAN GENERAL.

En cumplimiento del artículo 48 de la Ley del Suelo, el Programa de Actuación del Plan General se revisará a los cuatro años de su entrada en vigor, y siempre que se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Cuando el Ayuntamiento u otros Organismos Públicos necesiten iniciar obras o inversiones no contempladas en el Programa, en forma y cuantía que impidan o alteren substancialmente el cumplimiento global o sectorial de las previsiones de éste.
- b) Cuando la inversión comprometida por el Ayuntamiento u otros Organismos Públicos sea un veinticinco (25%) por ciento superior o inferior, como media de dos (2) años consecutivos, a las previsiones establecidas en el Estudio Económico-Financiero.

1.6.- MODIFICACIONES DEL PLAN GENERAL.

Aquellas alteraciones que no constituyan supuesto de Revisión, pueden ser aprobadas sin reconsiderar la globalidad del Plan cuando no afecten a la estructura general orgánica del territorio o a la clasificación global del suelo. No obstante, se permitirán modificaciones puntuales respecto a la clasificación del suelo sin que esto implique una Revisión del Plan General.

Cada modificación se ajustará a lo previsto en el artículo 161 del Reglamento de Planeamiento urbanístico y a las especificaciones de las presentes Normas.

Toda modificación se documentará y justificará mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan.

1.7.- DOCUMENTACION DEL PLAN GENERAL

1.7.1.- Memoria General del Plan

En la Memoria General del Plan se señalan tanto los objetivos generales de la ordenación, como los criterios por los que se han adoptado las distintas determinaciones.

1.7.2.- Planos de Estructura General del Término Municipal

Estos planos, realizados a escala 1:50.000, expresan el modelo resultante de la ordenación establecida, la estructura general y orgánica del territorio y la dinámica de desarrollo del Plan General. Son planos referenciales, sin eficacia ordenadora propia.

1.7.3.- Planos de Calificación y Regulación del Suelo

Realizados a escala 1:5.000, establecen la zonificación del suelo, señalan los usos y regímenes edificatorios propios de cada zona. Son planos de ordenación y, por lo tanto, de carácter vinculante.

1.7.4.- Planos de Detalle en el Suelo Urbano

Realizados a escala 1:1.000, detallan las alineaciones, los usos dotacionales y los espacios libres. Son planos de ordenación, vinculantes, y prevalecen sobre los demás planos en lo referente a sus contenidos específicos.

1.7.5.- Plano de Régimen y Gestión del Suelo

Realizado a escala 1:5.000, contiene la clasificación del suelo y señala los Sistemas Generales.

1.7.6.- Plano del Equipamiento existente que se mantiene

Realizado a escala 1:5.000, contiene la información a que hace referencia su título.

1.7.7.- Catálogo de Edificios y Elementos de Interés Histórico o Artístico

Integra la relación de elementos arquitectónicos y edificios que se protegen especialmente. Precisa el régimen especial que les es aplicable y prevalece en caso de duda, error u omisión sobre las especificaciones grafadas en los planos correspondientes.

Determina el orden de ejecución del Plan, tanto en el tiempo como en el espacio, así como las prioridades de unos usos sobre otros, siempre de acuerdo con los objetivos generales.

1.7.8.- Estudio Económico-Financiero

Contiene la evaluación económica y asignación de las inversiones que establece el artículo 42 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

1.7.9.- Normas Urbanísticas

Las presentes Normas Urbanísticas son el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del Municipio de Villarrobledo. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan. Para lo no previsto en ellas se estará a lo dispuesto en el Ordenamiento Jurídico General del Estado y en el Autonómico de Castilla-La Mancha.

1.7.10.- Otra documentación

La restante documentación del Plan General tiene un carácter meramente informativo.

1.8.- INTERPRETACION DEL PLAN GENERAL

La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Villarrobledo en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades revisoras propias de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

1.8.1.- Criterios interpretativos

En caso de imprecisión o contradicción prevalecerá la interpretación del Plan más favorable a los siguientes criterios:

- Mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos.

- Mayores espacios libres.
- Mejor conservación del patrimonio protegido.
- Menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana.
- Menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes.
- Mayor interés general de la colectividad.

CAPITULO II.-

DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL

2.1.- ORGANOS ACTUANTES

El desarrollo y la ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Villarrobledo, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las Leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

Los organismos de la Administración Central y de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha desarrollarán las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, y cooperarán con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos del Plan.

2.2.- PRIORIDAD EN EL DESARROLLO

El Programa de Actuación señala el orden de prioridad y plazos de ejecución de las actuaciones previstas.

El incumplimiento por la iniciativa privada o pública no municipal de las previsiones vinculantes en el Programa, facultará al Ayuntamiento de Villarrobledo para proceder a desarrollar directamente el planeamiento, modificar los sistemas de ejecución aplicables, expropiar los terrenos que fueren precisos, alterar el programa de suelos urbanizables, dejarlos fuera de programa mediante la oportuna Modificación o Revisión del Plan, todo ello siempre y cuando sea en función de consideraciones de interés urbanístico y previa declaración formal de su incumplimiento.

2.3.- INSTRUMENTOS DE ACTUACION URBANISTICA

La legislación urbanística prevé para la ejecución del Plan General los siguientes instrumentos:

2.3.A.- Instrumentos de ordenación

Figuras de planeamiento:

- 2.3.1.- Programas de Actuación Urbanística (P.A.U.)
- 2.3.2.- Planes Parciales de Ordenación (P.P.)
- 2.3.3.- Planes Especiales, de reforma interior o con otras finalidades

Figuras complementarias:

- 2.3.4.- Estudios de Detalle (E.D.).
- 2.3.5.- Normas Especiales de Protección.
- 2.3.6.- Registro de edificios catalogados y servidumbres.

2.3.B.- Instrumentos de gestión

- 2.3.7.- Sistema de Compensación.
- 2.3.8.- Sistema de Cooperación.
- 2.3.9.- Sistema de Expropiación.
- 2.3.10.- Reparcelaciones.
- 2.3.11.- Parcelaciones Urbanísticas.
- 2.3.12.- Delimitación de polígonos y unidades de actuación.

2.3.C.- Instrumentos de ejecución

- 2.3.13.- Proyectos de Urbanización.
- 2.3.14.- Proyectos de Edificación.
- 2.3.15.- Proyectos de otras actuaciones Urbanísticas.
- 2.3.16.- Proyectos de actividades y de instalaciones.

2.3.A- INSTRUMENTOS DE ORDENACION

2.3.1.- Programas de Actuación Urbanística (P.A.U.)

Con su aprobación, el suelo urbanizable no programado adquiere la situación de urbanizable programado, apto para ser desarrollado mediante Planes Parciales.

Cada Programa de Actuación Urbanística comprenderá el ámbito de una unidad Urbanística integrada, y se atenderá a lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley del Suelo, a los artículos 72 y 74 del Reglamento de Planeamiento, y a estas Normas.

2.3.2.- Planes Parciales (P.P.)

Sirven para desarrollar y concretar la ordenación urbanística en el suelo urbanizable.

Los Planes Parciales habrán de contener las determinaciones del artículo 13 de la Ley del Suelo, de los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento, y de estas Normas, documentándose con una Memoria Justificativa de la Ordenación en la que se precisen:

Razones que han aconsejado la formulación del Plan Parcial.

Relación entre las previsiones del Plan Parcial con las del Plan General o el Programa de Actuación Urbanística.

Criterios para la asignación pormenorizada de los usos.

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

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

Articulación de los elementos comunitarios de la ordenación con los sistemas generales establecidos en el Plan General.

Análisis del impacto de la actuación y sus determinaciones sobre el medio ambiente, las condiciones de vida, etc.

Cuando lo exija el Ayuntamiento se presentarán Avances del Plan Parcial en los que se expresarán los criterios, objetivos y líneas generales de la ordenación proyectada. Su aprobación sólo tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción definitiva de los Planes Parciales.

2.3.3.- Planes Especiales

Son instrumentos para el desarrollo específico del Plan General desde un punto de vista sectorial.

Los Planes Especiales podrán tener como finalidad:

Desarrollar las infraestructuras pertenecientes a los Sistemas Generales.

Ordenar sectores concretos del suelo urbano para su reforma interior, mejora o saneamiento.

Proteger o conservar áreas pertenecientes a cualquier clase de suelo, o elementos urbanos o naturales, con el objetivo de conservar y revalorizar el patrimonio arquitectónico o urbanístico, el paisaje, el medio rural o agrícola, los espacios naturales, etc.

Los Planes Especiales, además de lo señalado en los artículos 17 y siguientes de la Ley del Suelo y en el 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, se documentarán con una Memoria Justificativa en la que se expongan:

Las razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial y su relación con el Plan General.

Los objetivos y criterios para la adopción de sus determinaciones.

Las razones del dimensionamiento del equipamiento comunitario.

Las razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos y edificios.

Estudio de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución.

Adopción de las medidas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.

2.3.4.- Estudios de Detalle

Los Estudios de Detalle podrán redactarse para perseguir alguno de los siguientes objetivos (artículo 65 del Reglamento de Planeamiento):

Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en desarrollo de las previsiones del Plan.

Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas para el suelo urbano y urbanizable, pudiendo concretar trazados, pero sin reducir la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar la edificabilidad asignada por el Plan.

Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo el viario interior, respetando las determinaciones del planeamiento en cuanto a ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos o prohibidos.

La aprobación de los Estudios de Detalle se atenderá a lo dispuesto en el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2.3.5.- Normas Especiales de Protección

Cuando la conservación y mejora de edificios, conjuntos urbanos o espacios naturales no requiera la redacción de Planes Especiales, se podrán dictar Normas Especiales de Protección, dirigidas a desarrollar y completar la regulación de los usos y clases de obras admisibles y de los requisitos específicos de tramitación de licencias.

Estas Normas incorporarán, en su caso, los Catálogos de los edificios o elementos afectados. (Artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento).

2.3.6.- Registro de edificios protegidos y de servidumbres

En él se inscribirán todos los elementos y conjuntos urbanos y naturales del Término Municipal que se encuentren sometidos a un régimen especial de protección o limitación de uso con trascendencia urbanística.

2.3.B.- INSTRUMENTOS DE GESTION

Los sistemas de actuación previstos por el artículo 119 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana son:

Sistema de compensación

Sistema de cooperación y

Sistema de expropiación.

El sistema de actuación para llevar a efecto las determinaciones de este Plan será con carácter general el determinado por el Programa de Actuación, para cada Unidad de Ejecución. En general para nuevas

actuaciones, se utilizará el sistema de Expropiación salvo que por las circunstancias concurrentes el Ayuntamiento opte por el sistema de Compensación o Cooperación.

2.3.7.- Sistema de Compensación:

Es la gestión y ejecución de la urbanización de un polígono o unidad de actuación por los mismos propietarios del suelo, con solidaridad de beneficios y cargas.

Los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización y se constituyen en Junta de Compensación repartiendo las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.

La constitución en Junta de Compensación se hará mediante otorgamiento de Escritura Pública en el plazo de dos (2) meses contados a partir del Acuerdo de Aprobación Definitiva del proyecto de Bases y Estatutos de la referida Junta. Una vez constituida e inscrita la Junta, el Proyecto de Compensación deberá ser presentado ante el Organismo actuante para su aprobación en el plazo de ocho (8) meses.

2.3.8.- 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.

Los costes totales de urbanización serán a cargo de los propietarios afectados y serán exigidos por el Ayuntamiento en la forma señalada por la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

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

2.3.9.- Sistema de Expropiación

La Administración adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de un área previamente delimitada, y ejecuta en ellos las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al Plan.

2.3.10.- Reparcelación

Consiste en la agrupación de las fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada al Plan, adjudicando las parcelas resultantes a los propietarios de las parcelas primitivas y al Ayuntamiento, en proporción a sus respectivos derechos.

Sirve la Reparcelación para distribuir equitativamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al Plan.

Los proyectos de Reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecida en los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Los planos serán a escala mínima 1:1.000. La Memoria describirá las fincas aportadas y las parcelas resultantes, expresando su destino urbanístico y justificando la inexistencia de parcelas resultantes no edificables o sin destino específico.

2.3.11.- Parcelación Urbanística

Es toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, realizada en suelos clasificados como urbanos o urbanizables por el Plan General.

2.3.12.- Delimitación de polígonos y unidades de actuación

Toda actuación urbanística de ejecución del planeamiento, tanto en suelo urbano como urbanizable exigirá la previa delimitación de un polígono o unidad de actuación, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación para garantizar la culminación de la actuación y el reparto equitativo de los beneficios y cargas previstos por el planeamiento determinando los derechos y obligaciones que corresponden a cada propietario del suelo.

La determinación y delimitación de los polígonos o unidades de actuación, o la modificación de las ya delimitadas, se realizará, cuando no estuviese contenida en el presente Plan, según el artículo 118 de la

Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2.3.C.- INSTRUMENTOS DE EJECUCION

La ejecución material de las determinaciones del Plan General se realizará mediante proyectos técnicos.

Proyecto técnico es aquél que define las obras o instalaciones a realizar, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

Los proyectos deben ir documentados en Memoria descriptiva y justificativa, Planos, Pliegos de Condiciones Generales y Particulares, y Presupuesto, suscritos por técnico(s) competente(s) en relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por los respectivos Colegios profesionales cuando así lo exija la Ley.

Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma, por lo que deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos.

Los citados instrumentos de ejecución podrán ser:

2.3.13.- Proyectos de Urbanización

Son obras de urbanización:

Excavación y movimiento de tierras.

Pavimentación del viario.

Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.

Redes de distribución de agua, de energía eléctrica, alumbrado público y canalizaciones de telecomunicación.

Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.

Aparcamientos subterráneos.

Señalizaciones y marcas.

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 conecten, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad.

Los Proyectos de Urbanización contendrán obligatoriamente, además de su documentación específica, la siguiente información (artículo 69 del Reglamento Planeamiento Urbanístico):

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

Plan de obras detallado que fije plazos parciales y final de las mismas.

Los Proyectos de Urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a lo establecido en los artículos 5.3 y 6 del Real Decreto-Ley 16/1981, de 16 de Octubre. Los 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 tres (3) meses de la notificación del Acuerdo de Aprobación Definitiva de los Proyectos de Urbanización, deberá el Promotor, para poder iniciar la actividad urbanizadora, constituir una garantía del seis (6) por ciento del coste de las obras según el presupuesto del proyecto.

El presupuesto del proyecto podrá ser revisado y modificado por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento mediante resolución motivada. En estos casos el Promotor deberá constituir, como garantía complementaria, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la Revisión.

Transcurrido el plazo de tres (3) meses sin que el Promotor haya constituido la garantía correspondiente, el Ayuntamiento 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 pudieran serles impuestas.

Las garantías se cancelarán o devolverán cuando se acredite la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del Ayuntamiento, así como la recepción definitiva de las obras de urbanización e instalación de dotaciones previstas.

2.3.14.- Proyectos de Edificación

Las obras de edificación pueden ser de tres clases:

2.3.14.1- Obras en los edificios

Son las que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación.

Las obras en los edificios pueden ser:

2.3.14.1.1- Obras de restauración:

Los proyectos de esta clase de obra requerirán la siguiente documentación adicional:

Descripción documental y fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos comparándolas con el resultado final de la restauración proyectada.

Descripción del estado de la edificación con planos que señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieran reparación.

Justificación de las técnicas a emplear en la restauración.

2.3.14.1.2- Obras de conservación o mantenimiento, y de consolidación o reparación:

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

2.3.14.1.3- Obras de acondicionamiento o rehabilitación y reestructuración:

Los proyectos de esta clase de obra requerirán la siguiente documentación adicional:

Levantamiento del edificio en su situación actual.

Cuando se trate de edificios catalogados, será necesario aportar descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos y comparación con el resultado final.

Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de las obras proyectadas sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos adquiridos con éstos.

2.3.14.2- Obras de demolición:

Pueden ser totales o parciales, según supongan o no la total desaparición de lo edificado.

Será necesaria licencia de derribo, que deberá ser solicitada por el propietario del edificio, acompañando Memoria suscrita por un facultativo competente, en la que se especifiquen los pormenores del edificio a derribar y de los edificios adyacentes, así como los planos necesarios para justificar la necesidad o conveniencia de la demolición y testimonio fotográfico del edificio a demoler.

El Ayuntamiento podrá fijar hora y plazo en que hayan de verificarse los derribos, para evitar daños y molestias a la circulación, siendo obligada la adopción de las medidas que garanticen la seguridad de los usuarios de la vía pública.

Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo casos muy especiales, que necesitarán autorización expresa.

2.3.14.3- Obras de nueva edificación:

Pueden ser obras de reconstrucción, de sustitución, de nueva planta o de ampliación.

Los proyectos de obra de nueva edificación comprenderán Memoria descriptiva y justificativa, Planos, Pliegos de Condiciones y Presupuesto.

2.3.14.3.1.- Cuando se trate de edificios catalogados a nivel Integral (nivel 2) será necesaria la siguiente documentación adicional:

Levantamiento del edificio en su estado actual.

Descripción fotográfica del edificio en comparación con las características del resultado final.

Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la nueva obra sobre los usuarios y justificación de los compromisos contraídos con estos.

Estudio comparado de alzado del tramo de calle al que dé fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la obra proyectada.

En edificios catalogados a nivel Integral las obras de nueva edificación podrán ser de reconstrucción, de sustitución, y de ampliación, nunca, lógicamente, de nueva planta.

2.3.14.3.2.- Daños a las vías o servicios municipales:

Todo propietario que al ejecutar una obra ocasione daños a las vías públicas o servicios municipales será responsable de estos daños ante el Ayuntamiento.

2.3.14.3.3.- Obras que afecten a servicios públicos:

Si las obras que se ejecutan afectan a servicios públicos, los propietarios lo comunicarán por escrito a las empresas correspondientes o entidades administrativas, con ocho (8) días de antelación al comienzo de las mismas, en cuyo plazo dichas empresas o entidades deberán tomar las medidas oportunas en evitación de daños propios o a terceros.

2.3.14.3.4.- Acopio de escombros y materiales:

Los escombros y materiales no podrán apilarse en la vía pública, ni apoyados en las vallas o muros de cierre.

2.3.15.- Proyectos de otras actuaciones urbanísticas

Son aquellas que, sin estar incluidas en las secciones anteriores, se integran en los siguientes subgrupos:

- a.- Obras civiles singulares: 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: tala y plantación de árboles, acondicionamiento de espacios libres, vertederos de residuos o escombros, instalaciones de depósitos o almacenamientos al aire libre, tendidos aéreos de cables y conducciones, etc.
- c.- Actuaciones provisionales: vallado de obras y solares, sondeos de terrenos, apertura de zanjas, instalación de maquinaria, andamios, ocupación de terrenos por feriales, etc.

Los proyectos de otras actividades urbanísticas contendrán:

- Memoria descriptiva y justificativa,
- Plano de emplazamiento,
- Croquis de las instalaciones, y
- Presupuesto.

Se atenderán a las reglamentaciones técnicas específicas de cada actividad, a los contenidos de estas Normas y a las especiales que se dispongan en la Ordenanza Municipal sobre Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, debiendo estar suscritos por el (los) Técnico(s) competente(s) que establezca la ley, y debiendo asimismo estar visados, en su caso, por el Colegio Oficial correspondiente.

Los andamios auxiliares de la construcción deberán ejecutarse bajo la dirección facultativa competente y se les dotará de las precauciones necesarias para evitar que los materiales y herramientas puedan caer a la calle, en la que se colocarán las señales de precaución que en cada caso sean convenientes.

La maquinaria o instalaciones auxiliares de obras habrá de contar con autorización municipal para su funcionamiento, deberán cumplir los requisitos establecidos en las Ordenanzas sobre Protección del Medio Ambiente, Emisión de Ruidos y Contaminación Atmosférica, asimismo se guardarán las precauciones de seguridad exigidas por las leyes.

2.3.15.2.- Construcciones provisionales

En el interior de los solares en los que se vayan a efectuar obras, se permitirá, con carácter provisional, la construcción de pequeños pabellones, de una sola planta, dentro de las alineaciones, destinados a guardería, depósito de materiales o elementos de construcción. Estas construcciones provisionales deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

El otorgamiento de la licencia de obra principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas, siempre que el solicitante hubiese especificado el emplazamiento y características de éstas últimas.

2.3.15.3.- Vallado de obras

En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse valla de protección de dos (2) metros de altura, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de dos (2) metros de la alineación oficial. En todo caso deberá quedar remetida del bordillo, al menos sesenta centímetros (0,60 m.), para permitir el paso de peatones.

Los Servicios Técnicos Municipales fijarán las características del vallado, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos en planta baja, continuando las obras en las plantas superiores, previa colocación de un andamio-visera de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca la debida seguridad para la circulación en la vía pública. Si fuera necesario, se colocará en la calle una cuerda o palenque con un operario que advierta del peligro. Asimismo, cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional y mientras dure la obra.

2.3.16.- Proyectos de actividades y de instalaciones

Tienen por objeto definir los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones necesarias un local para permitir el ejercicio de una determinada actividad.

Estos proyectos contendrán como mínimo Memoria Descriptiva y Justificativa, Planos y Presupuesto; estarán redactados por facultativo competente, ateniéndose a las reglamentaciones técnicas específicas, a estas Normas y a la Ordenanza Municipal sobre Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, y estarán visados por el Colegio Oficial correspondiente. Asimismo satisfarán las Normas contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, en el Reglamento de Espectáculos y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

2.4.- INTERVENCION MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO

La intervención municipal en materia de uso del suelo tiene por objeto comprobar que las actuaciones se hacen conforme a la legislación y al planeamiento aplicables, así como para restablecer, cuando proceda, la ordenación infringida.

La intervención municipal se ejerce mediante:

Licencias urbanísticas.

Ordenes de ejecución o suspensión de obras.

2.4.1.- Licencias urbanísticas

2.4.1.1.- Actividades sujetas a licencia

Es necesaria la obtención de licencia urbanística para cualquier acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas y para todas las Administraciones Públicas, aún cuando las actuaciones afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público.

Los procedimientos para la concesión de licencias urbanísticas se regularán mediante una Ordenanza Especial sobre Tramitación de Licencias y Control Urbanístico.

2.4.1.2.- Obras con licencias urbanísticas

Las licencias urbanísticas pueden ser de los siguientes tipos:

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

2.4.1.3.- Licencias de parcelación o reparcelación

Todo acto de parcelación o reparcelación urbanística está sujeto a previa licencia municipal, que se concederá sobre la base de un proyecto que contenga:

- a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación o reparcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, que han de resultar adecuadas para el uso que el Plan les asigna.
- b) Planos de estado actual, a escala mínima 1:1.000, donde se señalen las fincas originales registrales, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.
- c) Planos de parcelación o reparcelación, a escala mínima 1:1.000, en donde se definan cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas que no reúnan las características de la parcela mínima según se determina en el Plan.
- d) Propuesta esta cédula urbanística de cada parcela resultante.

La licencia de parcelación 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, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

Requiere licencia municipal de parcelación, además de los casos expuestos anteriormente, toda división de fincas que se pretenda realizar en suelo no urbanizable, para fines distintos del aprovechamiento rústico.

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

El Ayuntamiento, en cumplimiento de los artículos 95.2 y 96.3 de la Ley del Suelo, comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competentes todos los acuerdos y resoluciones que concedan o denieguen licencias de parcelación y las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con estos acuerdos se remitirán copias autorizadas de los planos parcelarios y de las Cédulas Urbanísticas correspondientes.

2.4.1.4.- Licencias de obras

Requieren Licencia Urbanística todas las obras de urbanización y edificación.

2.4.1.4.1.- Licencias de obras de urbanización

Las obras de urbanización se autorizarán mediante la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes.

2.4.1.4.2.- Licencias de obras de edificación

Constatan que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas dimensionales, de uso, estéticas, etc. fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable.

Además la concesión de licencias de obras de edificación exige:

- a) Licencia de parcelación, si procede, o conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.
- b) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el Plan al polígono o unidad de actuación a que pertenezca la parcela.
- c) Contar la parcela con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización.
- d) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos según la naturaleza de las obras.
- e) Liquidación y abono de las tasas e impuestos municipales por tramitación de la licencia.

2.4.1.4.3.- Licencias de obras con proyecto básico

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

El plazo de validez de estas licencias será de seis (6) meses, caducando a todos los efectos si en dicho término no se solicita en debida forma el correspondiente permiso de inicio de obras.

2.4.1.4.4.- Suspensión provisional de licencias

El Ayuntamiento podrá tomar el acuerdo de suspensión provisional de concesión de licencias cuando esté fundamentado en la conveniencia de estudiar un nuevo planeamiento o la reforma del que esté en vigor, siempre en cumplimiento de la ley.

2.4.1.4.5.- Control de los proyectos y subsanación de deficiencias

Los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos se comunicarán a los interesados de forma conjunta y en un sólo acto. Una vez subsanados, los nuevos reparos que en su caso pudieran suscitarse podrán referirse a cuestiones que hubieran debido apreciarse anteriormente.

2.4.1.4.6.- Control de la legalidad urbanística de las obras

En obras sometidas a licencia urbanística, los solicitantes de la licencia deberán solicitar la comprobación del

replanteo correspondiente, y en especial de las alineaciones exteriores de la futura edificación, comunicando fehacientemente al Ayuntamiento con antelación mínima de quince (15) días la fecha prevista para el inicio de las obras.

Dentro de este plazo el Ayuntamiento fijará una fecha para proceder al acto de señalamiento de alineaciones. A este acto concurrirán, por parte de la Alcaldía el Técnico Municipal designado, y el Promotor de las obras, por sí o representado por su Dirección Facultativa. De no comparecer ambas partes se dará por no ejecutado el acto.

El solar estará libre de obstáculos para facilitar el replanteo de la línea. En señal de conformidad, tanto el acta como el plano de alineación, serán firmados por la Administración actuante y por el Promotor o su representante, recibiendo éstos una copia autorizada de estos documentos.

El acta de alineación contendrá:

Plano del solar y zona inmediata, a escala mínima 1:1.000, refiriendo sus puntos característicos a otros fijos del terreno, y en el que queden claramente fijadas las alineaciones exteriores e interiores del solar.

La ordenanza especial que le afecte en lo que respecta a las altura máxima y mínima autorizadas para su línea de cornisa y a los usos autorizados por el Plan General.

Se entenderá que el Ayuntamiento desiste de efectuar el control si no lo realiza transcurrido este tiempo. La no comparecencia del Ayuntamiento no eximirá a los particulares de las responsabilidades en que pudieran incurrir por infracción urbanística.

2.4.1.4.7.- Caducidad y suspensión de licencias de obras

Las licencias se declararán caducadas a todos los efectos en los siguientes casos:

a). Si no se comenzaren las obras autorizadas en el plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio cuando fueren licencias de obras con proyecto básico. Por causa justificada, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo periodo de seis (6) meses.

b) Si una vez comenzadas las obras quedaren interrumpidas durante un periodo superior a seis (6) meses, pudiéndose solicitar prórroga de seis (6) meses por causa justificada.

Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos. La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes 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 se fijen al efecto.

Las obras realizadas sin licencia o estando ésta caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades y medidas ejecutorias pertinentes por obras realizadas sin licencia.

2.4.1.4.8.- Revocación de licencias de obras

Las licencias de obras podrán ser revocadas cuando se adopten nuevos criterios de apreciación que lo justifiquen, desaparezcan las circunstancias que motivaron su otorgamiento, o si sobreviniesen otras razones que, de haber existido en su momento, hubieran justificado la no concesión de licencia. No obstante, no podrá revocarse una licencia que ampare una obra en periodo de ejecución o iniciada dentro del plazo establecido en el punto 4.1.4.7 anterior.

2.4.1.4.9.- Obras construidas sin licencia o que no se ajusten a las determinaciones de la misma

Las obras que se ejecuten sin licencia o que no se ajusten a las condiciones estipuladas en la misma, se conceptuarán como obras ilegales.

Si la obra ilegal fuera acorde con las ordenanzas, el propietario podrá legalizarla en el plazo de seis (6) meses, mediante la oportuna solicitud y el pago de los derechos correspondientes. Las obras no podrán reanudarse hasta que la legalización se haya consumado.

Cuando la obra ilegal no cumpla los preceptos de estas Ordenanzas o las condiciones fijadas en la licencia, será demolida, bien por el promotor, dentro del plazo que para ello se fije, o por los servicios municipales y por cuenta de aquél, resarcíendose de los gastos por vía de apremio.

2.4.1.5.- Licencias de otras actuaciones urbanísticas

La realización de los proyectos de otras actuaciones urbanísticas, en cuanto no estén amparados por licencias de urbanización o de edificación, requerirá licencia específica.

2.4.1.6.- Licencias de actividades e instalaciones

La nueva implantación, ampliación o modificación de las actividades e instalaciones requieren licencia cuya concesión está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas y de la reglamentación técnica que sea de aplicación.

2.4.1.7.- Licencias de ocupación, realojo y funcionamiento

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

Están sujetas a esta licencia:

- a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y reestructuración total.
- b) La puesta en uso de locales resultantes de obras de rehabilitación o acondicionamiento, que produzcan cambios en la configuración de los locales o en los usos a que se destinan.
- c) La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.

La concesión de las licencias de ocupación requiere la cumplimentación de los siguientes requisitos:

- a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección facultativa.
- b) Licencias o autorización de apertura de las instalaciones a cargo de otras Administraciones Publicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate, con las salvedades que, de manera transitoria, autorice la legislación (licencias provisionales de apertura).
- c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regimenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.
- d) Conformidad de las compañías suministradoras de electricidad, agua, telefonía o gas con la correcta ejecución de las acometidas y redes respectivas.
- e) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.
- f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los Promotores. El plazo para concesión o denegación será de un (1) mes. La licencia de ocupación exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de la responsabilidad administrativa por causa de infracción urbanística, pero no de las de naturaleza civil o penal propias de su actividad.

La licencia es requisito necesario para la contratación de los suministros de electricidad, agua, gas y telefonía, bajo responsabilidad de las Empresas Suministradoras. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación sin la correspondiente licencia de ocupación constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultare ilegal o concurriesen otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización.

2.4.2.- Ordenes de Ejecución o Suspensión de Obras y otros usos

Mediante las órdenes de ejecución o suspensión, el Ayuntamiento puede imponer o restablecer la ordenación

urbanística infringida, exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materia de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones, y asegurar la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

El incumplimiento de las órdenes de ejecución o 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 a ello. Cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta, se denunciarán los hechos a la jurisdicción correspondiente.

Si se incumplen las órdenes de suspensión de obras, podrá el Ayuntamiento adoptar las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad; podrá ordenar la retirada de maquinaria y materiales preparados para ser utilizados en la obra, y, en caso de no hacerlo el interesado, podrá proceder por sí a su retirada o precinto a fin de impedir definitivamente la continuación de la actividad.

2.5.- INFORMACION URBANISTICA

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

2.5.1.- Consulta directa

Toda persona física o jurídica tiene derecho a consultar la documentación integrante del Plan General y los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado ayudará a los consultantes para la localización de los documentos de su interés, facilitándoles la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente, en los plazos y con el costo que se establezcan al efecto. Los locales de consulta dispondrán de copias íntegras 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, Inicial o Provisional.

Asimismo, estarán disponibles relaciones detalladas de los Estudios de Detalle, delimitaciones de polígonos y unidades de actuación, proyectos o licencias de parcelación y de los expedientes de reparcelación y compensación que se hallen aprobados, concedidos o en trámite.

2.5.2.- Consultas previas

Podrán formularse consultas previas a la solicitud de licencia, sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una determinada obra. La solicitud irá acompañada de los anteproyectos o croquis suficientes para su comprensión y definición.

2.5.3.- Informes y Cédulas urbanísticas (Certificados de condiciones urbanísticas)

Toda persona física o jurídica puede solicitar por escrito informes, cédulas urbanísticas o certificados de condiciones urbanísticas sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, el cual deberá emitirse en el plazo de un (1) mes por los Servicios Técnicos Municipales.

La solicitud del informe deberá acompañar plano del emplazamiento de la finca y los datos de localización o antecedentes de la consulta que los servicios municipales estimen precisos.

2.5.4.- Acuerdos o Dictámenes vinculantes

Cuando los Informes o Cédulas urbanísticas entrañen la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo del Organismo Municipal de Gobierno competente, que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Cuando estas resoluciones tengan carácter general se harán públicas y se incorporarán como anexos al Plan.

CAPITULO III.-

DIVISION URBANISTICA DEL TERRITORIO Y REGIMEN GENERAL DEL SUELO.

3.1.- DIVISION DEL SUELO EN RAZON DE SU APTITUD URBANISTICA PRIMARIA

Por su distinta posición y funcionalidad en la estructura general y orgánica del territorio, el Plan General divide el suelo del Término Municipal de Villarrobledo y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión con arreglo a los siguientes criterios:

a) Suelo urbano: Comprende las áreas ocupadas por el desenvolvimiento de la Ciudad a la entrada en vigor del Plan y aquellas otras que, por ejecución de éste, lleguen a adquirir tal condición en el futuro. Se delimita en el Plano de Régimen y Gestión del Suelo, a escala 1:5.000, y se regula en estas Normas.

b) Suelo urbanizable: Es el destinado por el Plan a ser soporte del crecimiento urbano previsto. Se divide en dos categorías en función de la incorporación anterior o posterior a suelo urbano:

Suelo urbanizable programado (SUP).

Suelo urbanizable no programado (SUNP).

El suelo urbanizable aparece delimitado en el Plano de Régimen y Gestión del Suelo, a escala 1:5.000, y se regula en estas Normas.

c) Suelo no urbanizable: es aquél que el Plan mantiene ajeno a cualquier destino urbano, confirmando su valor agropecuario y natural. Se divide en los siguientes tipos:

Suelo no urbanizable común.

Suelo no urbanizable con protección ecológica.

Suelo no urbanizable libre permanente.

d) Suelo de sistemas generales: Es aquél que se destina por el Plan al establecimiento de los elementos dotacionales públicos determinantes del desarrollo urbano y destinados a configurar la estructura general y orgánica del territorio.

3.2.- DIVISION DEL SUELO EN RAZON DE SU APTITUD URBANISTICA SECUNDARIA

Usos globales:

3.A) DE CARÁCTER DOTACIONAL

Comunicaciones y transportes.

Parques y jardines públicos.

Equipamientos.

Servicios e infraestructuras urbanas.

3.B) DE CARÁCTER PARTICULAR:

Residencial.

Industrial.

Terciario.

Los usos pormenorizados y las condiciones generales de cada uso se regulan en estas Normas. Los usos pueden ser:

Característicos (dominante en esa área).

Compatibles (pueden coexistir con el uso característico sin perder ninguno su carácter propio).

Prohibidos .

Las zonas y los usos vienen delimitados en el Plano de Calificación y Régimen del Suelo y en el Plano de Detalle del Suelo Urbano.

3.3.- DIVISION DEL SUELO EN RAZON DE SU ORDENACION DETALLADA:

Según el grado de detalle de la ordenación contenida en el Plan se distinguen:

3.A) EN EL SUELO URBANO:

a) Suelo urbano común

b) Areas de planeamiento remitido (PR, ED): en estas áreas el Plan remite a un ulterior desarrollo por medio de Planes Especiales de Reforma Interior (PERI), Estudios de Detalle (ED) o Proyectos de Reparcelación ®.

3.B) EN EL SUELO URBANIZABLE:

a) Sectores de suelo urbanizable programado, sujetos a desarrollo por medio de Planes Parciales (PP).

b) Areas de suelo urbanizable no programado pendientes de desarrollo a través de Programas de Actuación Urbanística (PAU) y Planes Parciales (PP).

3.4.- DIVISION DEL SUELO EN RAZON DE LA GESTION URBANISTICA:

El Plan determina y prevé la delimitación de ámbitos de gestión en el suelo urbano en los siguientes supuestos:

a) Unidades de Actuación (UA), continuas y discontinuas para reparto de cargas en el suelo urbano común, cuya delimitación deberá efectuarse por acuerdo municipal en ejecución del Plan General.

b) Polígonos para la gestión en áreas de planeamiento remitido (PERI, R, ED) que deberán delimitarse según las previsiones del Plan General.

Las delimitaciones y previsiones de los ámbitos de gestión en suelo urbano figuran en el Plano de Régimen y Gestión del Suelo y su régimen se regula en estas Normas.

3.5.- REGIMEN GENERAL DEL SUELO.

3.5.1.- Situaciones fuera de ordenación

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

a) Los que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos salvo que el propio Plan General determine expresamente la compatibilidad de lo existente con la nueva ordenación.

b) Los situados en suelo urbanizable programado o en áreas de suelo urbano sujetas a reforma interior, salvo que del 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.

c) Los que estén destinados a usos que resulten incompatibles, según las presentes Normas, con los de las dotaciones generales y locales asignados al lugar de su emplazamiento por el Plan.

d) Los que alberguen usos que vulneren la normativa sobre seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

La calificación como fuera de ordenación no es aplicable a los inmuebles incluidos en el Catálogo del Plan General a niveles 1 y 2.

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

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

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

c) Las parciales de consolidación o reparación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de quince (15) años.

d) Cuando resultaren industrias cuyas edificaciones quedaren calificadas por el presente Plan como fuera de ordenación, podrán gozar de un régimen de especial tolerancia que les permita ampliar sus instalaciones siempre que se den las siguientes circunstancias:

1.- Que estén ubicadas en suelo no urbanizables, en su categoría de agrícola.

2.- Que estén en funcionamiento con su correspondiente licencia de apertura.

3.- Que no infrinjan la normativa contenida en la reglamentación de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

4.- Que la ampliación sea dedicada a la misma actividad que la licencia en vigor, o actividades afines o complementarias a la anterior.

5.- Que en las ampliaciones no supongan una edificabilidad superior al doble de la permitida por estas Normas para el suelo no urbanizable.

3.5.1.1.- Chaflanes y alineaciones de fachada

Un caso particular de edificio fuera de ordenación es aquél que se produce para los edificios en esquina donde el Plan General prevé la construcción de chaflán, y, en general, para aquellos en que el propio Plan marca una alineación distinta a la que ocupa actualmente. La ejecución de dicho chaflán o modificación de la alineación, será obligatoria cuando se realicen, dentro de la edificación fuera de ordenación, y aunque no afecten directamente a la fachada, obras de:

Nueva planta,

Aumento de volumen,

Obra que afecte a estructura,

Y en todas aquellas obras que los Servicios Técnicos Municipales lo estimen conveniente.

3.5.2.- Condiciones generales del aprovechamiento urbanístico del suelo

Cada parcela sólo es susceptible del aprovechamiento urbanístico que determina el Plan General, o las figuras de planeamiento que lo desarrollan.

Las determinaciones del planeamiento definitorias del contenido de la propiedad del suelo no confieren a sus titulares derecho alguno a indemnización, sino únicamente el de exigir, con arreglo a la Ley del Suelo y el Plan General, que las cargas y los beneficios resultantes se distribuyan equitativamente.

Para la determinación y distribución del aprovechamiento urbanístico es necesario:

La aprobación definitiva de los Planes Parciales o Especiales que deban completar la ordenación urbanística prevista por el Plan General.

La delimitación de polígonos o unidades de actuación conforme a lo dispuesto en estas Normas.

El reparto equitativo de las cargas y beneficios entre los propietarios.

Todo acto que suponga realización privada de aprovechamientos urbanísticos y carezca de estos requisitos se entenderá nulo de pleno derecho.

3.5.3.- Deberes y limitaciones generales de los actos de utilización urbanística del suelo

A.- Será necesaria la aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación o de compensación que requiera la ejecución del planeamiento.

B.- Las cesiones gratuitas de terrenos y de aprovechamientos en favor del Municipio que graven al polígono o unidad de actuación en cuestión, deberán realizarse efectivamente y con arreglo al Plan General o al planeamiento de desarrollo que se ejecute.

C.- Las obras de urbanización correspondientes al polígono, unidad de actuación o parcela, deberán ejecutarse conforme al Plan.

D.- El uso del suelo deberá estar sujeto al destino de su calificación urbanística, con exclusión de todo uso prohibido, incompatible o no autorizado.

E.- Deberán conservarse las construcciones, terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, y aptas para el uso asignado.

3.5.4.- Vinculación del destino de los terrenos de cesión obligatoria

El Ayuntamiento está obligado a afectar a los fines previstos en el Plan el suelo que adquiera como consecuencia del cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria que recaen sobre los propietarios y no podrán cambiarse de destino sino por modificaciones del Plan.

3.5.5.- Deber de conservación de los propietarios de los inmuebles

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

El deber de conservación comprende aquellas obras y trabajos necesarios para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones, la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones, o la dotación al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.

3.5.5.1.- Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato

A) Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, preservar su estructura frente al fuego, la corrosión o las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones, y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los materiales de revestimiento de fachadas y cerramientos deberán conservarse de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio e instalaciones sanitarias, en condiciones de iluminación, ventilación y limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores o animales que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

Se conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos, partículas o ruidos.

Las fachadas deberán mantenerse adecentadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

B) Los solares deberán mantenerse en las condiciones de seguridad y salubridad siguientes:

Deberán estar cerrados mediante una valla permanente situada en la alineación oficial, de dos (2) metros de altura, de material que garantice su estabilidad y conservación en buen estado.

En el interior de los solares se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan causar accidentes.

El solar deberá estar limpio, desprovisto de vegetación y de restos orgánicos o minerales que puedan alimentar o albergar animales o plantas transmisoras de enfermedades, o que produzcan malos olores.

Provisionalmente, hasta el momento en que se otorgue la licencia de edificación, podrán autorizarse en los solares usos públicos de descanso y estancia de personas, recreo para la infancia o esparcimiento con instalaciones provisionales desmontables, y aparcamiento de vehículos.

Estos usos requerirán licencia municipal de ocupación, que se otorgará temporalmente. Durante estos periodos se podrá acordar la exención del Impuesto Municipal sobre solares.

3.5.5.2.- Colaboración municipal

Si el coste de las obras de conservación rebasara el cincuenta (50) por ciento del valor actual del inmueble y existieren razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran la conservación del mismo, el Ayuntamiento podrá optar por subvencionar el exceso del coste de la reparación, excluyendo al inmueble del régimen previsto en el artículo 183.2,b) de la Ley sobre Régimen del Suelo y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias.

3.5.5.3.- Ordenes de ejecución para la conservación

El Ayuntamiento, por motivos de interés estético podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

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

3.5.5.4.- Conservación específica del patrimonio catalogado

3.5.5.4.1.- Tipos de Catalogación y Niveles.

Se distinguen cuatro tipos de edificios catalogados:

A) EDIFICIOS DE CATALOGACIÓN ESPECIAL (NIVEL 1)

Son los catalogados como monumentos de interés histórico-artístico o edificios de categoría monumental, que por sus valores arquitectónicos e históricos quedan sujetos a un nivel máximo de protección.

Sólo se admitirán actuaciones que tiendan a la restauración del edificio, respetando al máximo las características monumentales.

Previamente a cualquier actuación se requiere un estudio profundo del edificio, realizado por técnicos cualificados, así como el dictamen vinculante de la Administración competente para la protección de los bienes culturales afectados.

La catalogación de edificios o elementos a nivel Especial comporta la obligación de su conservación, protección y custodia por parte de sus respectivos propietarios y de la Administración Pública en la parte que le corresponda.

B) EDIFICIOS DE CATALOGACIÓN INTEGRAL (NIVEL 2):

Se trata de edificios con estructura monumental completa o valor histórico importante.

Se admitirán actuaciones que tiendan a la restauración del edificio, tanto exteriormente como en lo que se refiere a la morfología arquitectónica y elementos de interés del interior, respetando sus características monumentales.

Previamente a cualquier actuación se requiere un estudio profundo del edificio, realizado por técnicos cualificados.

La Administración velará por la conservación de estos edificios, facilitando para ello la consecución de subvenciones y ayudas a los propietarios.

En ningún caso será autorizada la demolición total del edificio ni la demolición parcial de las zonas de interés.

La catalogación a nivel Especial o Integral (niveles 1 y 2) 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, cables, postes o marquesinas. Los elementos de este tipo ya existentes sobre inmuebles catalogados deberán suprimirse, demolerse o retirarse en el plazo máximo de seis (6) meses, a contar desde la fecha de la aprobación definitiva del Plan General.

C) EDIFICIOS CON ELEMENTOS DE CATALOGACIÓN ESPECIFICA, (NIVEL 3)

Se trata de edificios en los que existe algún elemento de interés histórico o artístico, estando la catalogación vinculada a éstos elementos.

Previamente a cualquier actuación será necesario un estudio profundo del edificio, realizado por técnicos cualificados, en el que se demuestre la inexistencia de una estructura arquitectónica completa que hiciera reconsiderar el edificio dentro de las determinaciones del párrafo B) anterior.

Caso de ser expresamente autorizada la demolición general del edificio, los elementos arquitectónicos catalogados deberán ser conservados, incorporándose al nuevo edificio, en el mismo sitio y con la misma disposición en que se encontraban originalmente. El nuevo edificio se proyectará teniendo en cuenta los condicionantes que la forma, carácter y función de aquellos elementos imponen en una integración que no ha de llevar obligatoriamente a un mimetismo pero sí a una coherencia arquitectónica.

D) EDIFICIOS DE INTERÉS AMBIENTAL (NIVEL 4):

Se trata de edificios que, aún sin tener una clara categoría arquitectónica o elementos puntuales que les hagan merecedores de otra catalogación, sí son definitorios de un estilo, una época o un ambiente.

Este grado de protección persigue el mantenimiento máximo de la morfología del edificio, cuya incidencia en el ambiente general de la ciudad es importante.

3.5.5.4.2.- Condiciones para la actuación en edificios catalogados.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo XI de estas Normas.

3.5.5.4.3.- Infracciones en edificios catalogados

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

Las infracciones cometidas sobre edificios o elementos catalogados darán lugar, sin perjuicio de la responsabilidad en que se incurriera, a la ejecución de las obras necesarias para la reposición del inmueble en su estado original, que serán realizadas por la propiedad, o por el Ayuntamiento con carácter sustitutorio. El importe de estas obras será exigido por vía de apremio a la propiedad del inmueble.

3.5.5.4.4.- Derribo de edificios catalogados

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

3.5.6.- Estado ruinoso de las edificaciones

3.5.6.1.- Declaración de ruina legal

Procederá la declaración de ruina de las edificaciones en los supuestos del artículo 183.2 de la Ley del Suelo. La declaración de ruina se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a

instancia de parte interesada en el que se dará audiencia a todos los interesados en el mismo y al que pondrá fin una resolución del Alcalde-Presidente.

Todo expediente que presuma la declaración de ruina de un edificio, tramitado a instancia de parte, deberá hacerse acompañar de un informe Técnico suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, en el que se justifique la situación y estado de aquél y se evalúen y justifiquen los supuestos que para la citada declaración señala el artículo 183.2 y siguientes de la Ley del Suelo.

En la resolución del expediente de ruina por parte de la Alcaldía se adoptará uno de los siguientes procedimientos:

- a) Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición; si existiera peligro en la demora, se acordará lo procedente respecto al desalojo de sus ocupantes.
- b) Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes que mantengan la seguridad, salubridad y ornato público y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que determinará la resolución.

3.5.6.2.- Supuestos para la declaración de ruina legal

1.- Daños no reparables por medios normales:

Se considerarán daños no reparables técnicamente por los medios normales aquellos cuya reparación implique la demolición, reposición, o reparación de elementos estructurales en extensión importante de los mismos.

2.- Coste superior al cincuenta (50) por ciento del valor de la edificación:

Se declarará ruina legal cuando el coste de la reparación sea superior al cincuenta (50) por ciento del valor actual del edificio o plantas afectadas, referido únicamente a la construcción, omitiendo el valor del solar.

3.- Circunstancias urbanísticas:

Para la declaración de ruina por este motivo no basta con que se den circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición del inmueble, sino que junto a este requisito ha de existir el que en el inmueble se haya producido una situación de deterioro suficiente.

4.- Deficiencias de salubridad:

Procederá la declaración de ruina por causa de salubridad cuando los inmuebles no reúnan las condiciones específicas de las viviendas, entendiéndose que no sólo se refieren a servicios básicos, sino por ejemplo a ventilaciones, iluminación, accesos, etc., según se recoge en el artículo 15 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

3.5.6.3.- Obras de reparación (ruina técnica o económica)

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

3.5.6.4.- Obligación de demoler

La declaración en estado ruinoso de un edificio obliga al propietario a demolerlo total o parcialmente en el plazo de un (1) mes, sin perjuicio de las responsabilidades en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.

En los ocho (8) días siguientes a la finalización del anterior plazo, se reunirán los Servicios Técnicos Municipales y el Arquitecto de la propiedad, y se levantará acta del acuerdo o desacuerdo entre ambas partes, en este último caso, otro Arquitecto nombrado al efecto, y cuyos honorarios serán abonados a partes iguales, informará en el plazo de otros ocho (8) días, resolviendo el Ayuntamiento a la vista del mismo.

Las obras que resultaren necesarias, a la vista del acta de acuerdo o de la resolución del Ayuntamiento se iniciarán en el plazo de ocho (8) días.

3.5.6.5.- Ruina inminente

Si la ruina del edificio fuera tan inminente que no diera tiempo para cumplir los trámites que el artículo anterior especifica, la Alcaldía podrá ordenar el apuntalamiento o derribo preciso, ordenando el desalojo del edificio en caso necesario. En todo caso, los gastos de la obra serán de cuenta del propietario.

3.5.6.6.- Pago de derechos municipales

El ejecutar las obras por cualquiera de los procesos que se derivan de los artículos anteriores, no exime del pago de los derechos y tasas municipales correspondientes.

CAPITULO IV.-

REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

4.1.- DEFINICION, IDENTIFICACION:

Sistemas generales de la ciudad son los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio que establece el Plan General.

Se identifican con los siguientes códigos:

a) Elementos de la red viaria	RV (Red Viaria)
b) Elementos de la red de transporte	TF (Red ferroviaria) TE (Estación)
c) Elementos de espacios libres y zonas verdes y deportivas	PU (Parque Urbano) PJ (Jardín) PD (Parque Deportivo)
d) Elementos de equipamiento comunitario	EU (Equip.Urbano)
e) Elementos de servicios urbanos e infraestructuras	SC (Cementerios) SU (Servicios Urbanos) SI (Infraestructuras)
f) Servicios de la Administración	SA (Serv. Admón.)

4.2.- TITULARIDAD Y REGIMEN URBANISTICO:

Los terrenos afectados por Sistemas Generales deberán adscribirse al dominio público, estarán afectos al uso o servicio que determina el presente Plan General y deberán transmitirse al Ayuntamiento de Villarrobledo o entidad actuante, con las salvedades y condiciones que más adelante se determinan.

Los terrenos de Sistemas Generales que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto, se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos, sin que deba transmitirse al Ayuntamiento de Villarrobledo.

Los terrenos de titularidad pública y uso no coincidente con el previsto por el Plan para el Sistema General afectado deberán transmitirse al Ayuntamiento o Entidad actuante con arreglo a la normativa aplicable, siendo de inmediata ocupación para la ejecución del uso previsto.

Los terrenos afectados por Sistemas Generales que actualmente sean de titularidad privada deberán transmitirse al Ayuntamiento de Villarrobledo, quién los incorporará a su patrimonio mediante los sistemas de obtención que se regulan en el presente Plan General y conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo.

4.3.- PROCEDIMIENTO DE OBTENCION DE LOS SISTEMAS GENERALES

La transmisión al Ayuntamiento de Villarrobledo de los terrenos vinculados a Sistemas Generales que en la actualidad sean de titularidad privada, se llevará a cabo:

- a) Mediante el procedimiento de expropiación forzosa.
- b) Gratuitamente a través de las actas administrativas de cesión en supuestos de reparcelación o compensación.
- c) Por donación de los propietarios.
- d) En el caso de la cesión de terreno con destino a vía pública como consecuencia de una modificación en la alineación de la misma, la cesión de titularidad será obligatoria y gratuita. Cuando la superficie de cesión sea superior al veinticinco (25) por ciento de la superficie edificable del solar, o como consecuencia de esta cesión el solar pierda su condición de edificabilidad, procederá la expropiación de la totalidad del mismo.

4.4.- CRITERIOS DE VALORACION EN ACTUACIONES EXPROPIATORIAS

Para llevar a cabo un procedimiento expropiatorio se establecen los siguientes criterios conforme a los artículos 103 y siguientes de la Ley del Suelo:

- a) En suelos no urbanizables, la valoración responderá al valor inicial de los terrenos, según se señala en el artículo 104 de la Ley del Suelo, y art. 66 de la L.R.R.U y V.S.
- b) En suelos urbanizables programados que no cuenten con el correspondiente Programa de actuación, la valoración responderá al valor inicial de los terrenos, según se señala en el artículo 66.1 de la L.R.R.U y V.S.
- b) El suelo urbanizable programado, que no cuente con el Plan Parcial correspondiente, se tasaré agregando al valor inicial del terreno el 25 % del coste de la urbanización. según se señala en el art. 66.2 de la L.R.R.U y V.S.
- c) El suelo urbano incluido dentro de las zonas de ulterior desarrollo se valorará con arreglo al aprovechamiento que le asignara el Plan General de 1.977, salvo que éste fuera inferior al 50% del que le asigna el nuevo planeamiento. Según artículo 66.3 de la L.R.R.U y V.S.
- d) En suelos urbanos y urbanizables, que hubieran completado su ordenación, la valoración coincidir con el valor urbanístico correspondiente al aprovechamiento que fije el Plan, calculado con arreglo al art. 68 y ss de la L.R.R.U y V.S.

4.5.- EJECUCION DE LOS SISTEMAS GENERALES

La ejecución de las obras e instalaciones en los Sistemas Generales se realizará conforme a la programación y plazos previstos en el Plan General y exigirá la coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas de acuerdo con las previsiones establecidas en el Plan y en base a las siguientes determinaciones:

- a) Por la Administración Pública, de acuerdo con sus competencias, para aquellos sistemas generales establecidos en el suelo urbano.
- b) Por los particulares en la parte que les corresponda en virtud de los compromisos de gestión fijados en el planeamiento anterior cuyas determinaciones se mantengan.
- c) Por los particulares en los casos de ser adjudicatarios de concesiones administrativas en la prestación de servicios públicos.

- d) Por la Administración Pública y los particulares conforme determinen los Planes Parciales en suelo urbanizable o los Planes Especiales de Reforma Interior en suelo urbano, o cualquier otra figura de planeamiento ulterior.

CAPITULO V.-

REGIMEN DEL SUELO URBANO

5.1.- DETERMINACIONES GENERALES

Constituyen el suelo urbano los terrenos que el Plan General, de acuerdo con el artículo 78 de la Ley del Suelo, incluye en esta clase por encontrarse en alguno de los siguientes supuestos:

- a) Contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica adecuados para la edificación que se vaya a construir o mantener, de acuerdo con las condiciones de ordenación establecidas en el Plan.
- b) Estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes (2/3) de la superficie.
- c) Que lleguen a disponer de los mismos elementos recogidos en el punto a) anterior, por el propio desarrollo del Plan General.

En el plano de CLASIFICACION DEL SUELO Y ZONIFICACION se señalan las áreas de suelo urbano, en sus distintas categorías. En el plano de ZONAS DE ULTERIOR DESARROLLO se señalan las áreas en las que el Plan General prevé el posterior desarrollo mediante Planes Especiales de Reforma Interior, o Reparcelaciones. Para la resolución puntual de determinadas áreas podrán promoverse Estudios de Detalle.

En relación con la ordenación existente para el suelo urbano, este Plan modifica el planeamiento anterior en cuanto a:

Volúmenes edificatorios (alturas máximas y mínimas, fondo edificable).

Localización de sistemas generales para atender las mayores exigencias de espacios libres, red viaria y equipamiento, consecuencia del desarrollo económico y social.

Usos permitidos y prohibidos.

5.1.2.- Facultades y derechos de los propietarios de suelo urbano

Los propietarios de suelo urbano tendrán derecho al mantenimiento de las edificaciones y usos existentes en sus parcelas sin menoscabo de los deberes y limitaciones a que con carácter general queda afecto tal derecho.

Asimismo los propietarios de suelo tendrán derecho al equitativo reparto de los beneficios y cargas del planeamiento, mediante los procedimientos de distribución (reparcelatorios o de compensación) que la ley del suelo establece.

5.1.3.- Deberes y cargas de los propietarios de suelo urbano

Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbano estarán obligados a:

- a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Villarrobledo los terrenos destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones que se incluyan en el polígono o unidad de actuación en que se encuentren sus terrenos, cuando éstos estén afectados por una actuación urbanística.
- b) Mantener los terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, y permitir su uso público según las determinaciones del Plan.

- c) Costear y conservar la urbanización en los términos señalados por el artículo 59 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.
- d) Edificar los solares dentro de los plazos fijados por el Plan o, en su defecto, en los señalados por el Capítulo 1 del Título IV de la Ley del Suelo.

El reparto equitativo de las obligaciones y cargas se efectuará en los polígonos o unidades de actuación que se delimiten a través de los procedimientos reparcelatorios o de compensación establecidos por la Ley del Suelo y por el presente Plan.

5.1.4.- Actuaciones en áreas remitidas a planeamiento ulterior

Hasta que no estén definitivamente aprobados los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) y las Reparcelaciones previstas en el presente Plan, así como otras figuras de planeamiento que pudieran promoverse, en las áreas afectadas por éstos no podrán otorgarse licencias para obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, demolición de construcciones, movimientos de tierra, parcelaciones urbanas, o modificaciones de usos.

5.1.5.- Condiciones generales previas para la edificación

El suelo urbano no podrá ser edificado, hasta que no esté totalmente ejecutada la urbanización del polígono o unidad de actuación, salvo que se autorice por la Administración y se asegure por la propiedad, según se determina en el artículo 83.1 de la Ley del Suelo, la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las condiciones y garantías que se establecen en el punto siguiente de estas Normas.

5.1.6.- Edificación previa a la condición de solar

Los propietarios de terrenos del suelo urbano incluidos en polígonos o unidades de actuación que siendo aptos para su edificación no tengan la condición de solar, podrán edificar siempre que:

- a) La infraestructura básica del polígono o unidad de actuación esté totalmente ejecutada y se considere previsible que a la terminación de la edificación de la misma contará con todos los servicios, fijándose en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que deberá ser menor que el plazo de terminación de la edificación.
- b) En el escrito de solicitud de licencia se comprometa no utilizar la construcción hasta que no esté concluida la obra de urbanización y establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

Se entenderá por infraestructura básica la instalación y conexión a redes exteriores de los siguientes servicios:

- a) Encintado de bordillos, base del firme y acerado.
- b) Redes de saneamiento, distribución de agua, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, y canalizaciones telefónicas.
- c) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamientos y obra civil de parques y jardines públicos.

5.2.- GESTION DEL SUELO URBANO

5.2.1.- Delimitación de polígonos y unidades de actuación en el resto del suelo urbano

El Plano de ZONAS DE ULTERIOR DESARROLLO determina los polígonos o unidades de actuación cuya delimitación se llevará a cabo obligatoriamente con la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior o del Estudio de Detalle.

El sistema de actuación aplicable a los polígonos o unidades en ellas determinados será fijado por estas Normas, sin perjuicio de que el instrumento de planeamiento que haya de desarrollar el área pueda

modificar tal determinación. En el caso de actuar por expropiación deberá quedar acreditada la inviabilidad de otro sistema para alcanzar los objetivos.

5.2.2.- Aprovechamiento urbanístico

Aprovechamiento urbanístico es el valor unitario que el Plan General asigna, de acuerdo con la ordenación que propone, a cada uno de los terrenos y parcelas del suelo urbano con el fin de repartir equitativamente los beneficios y cargas de planeamiento y definir el contenido normal de la propiedad.

El aprovechamiento urbanístico se determina como producto del coeficiente de edificabilidad que asigna el Plan a cada terreno o parcela del suelo urbano por el valor de repercusión unitario del suelo establecido para los mismos por el Ayuntamiento de Villarrobledo, a efectos del arbitrio sobre el incremento del valor de los terrenos.

Para aquellos terrenos a los que el Plan no asigna aprovechamiento por destinarlos a ser soporte de dotaciones públicas, el aprovechamiento tipo es el resultado de aplicar al valor de repercusión indicado anteriormente, la edificabilidad tipo que el Plan señala en esa área y que se define en estas Normas.

Aprovechamiento global de una parcela edificable es el producto del aprovechamiento urbanístico por la superficie edificable de la misma.

5.2.3.- Ejecución de obras de urbanización

La ejecución de las obras de urbanización podrá realizarse mediante los siguientes sistemas de actuación, y preferiblemente en este orden:

- a) Sistema de cooperación: corresponde al Ayuntamiento redactar el proyecto y ejecutar las obras de urbanización, para lo que podrá crear una sociedad urbanizadora o constituir una empresa mixta con los propietarios de los terrenos integrados en polígono o unidad de actuación. Los propietarios podrán constituirse, asimismo, en una asociación administrativa de cooperación (artículo 191 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística).
- b) Sistema de compensación: se redactará el proyecto de urbanización por encargo del Ayuntamiento o de la Junta de Compensación, correspondiendo en todo caso el pago del proyecto a la Junta de Compensación. Si se establece un convenio entre las partes el Ayuntamiento podrá ejecutar las obras de urbanización siendo a cargo de la Junta de Compensación el importe total de las obras.

5.2.4.- Pago de los gastos de urbanización

En el sistema de cooperación los gastos del proyecto y la ejecución de las obras de urbanización corresponden en todo caso a los propietarios de los terrenos situados en los polígonos o unidades de actuación.

El importe de estos gastos será abonado al Ayuntamiento, cuando hubiesen sido desembolsados por éste o le corresponda su desembolso en el futuro, de acuerdo con las siguientes condiciones generales:

- a) Deberán ser ingresados en efectivo en las arcas municipales con anterioridad a la adjudicación de las obras. No obstante, si estuviera previsto ejecutar las obras de urbanización en un plazo superior a seis (6) meses se efectuará la previsión de gastos por semestres, siendo exigible su desembolso a los propietarios anticipadamente, según las fases de ejecución previstas. El pago anticipado correspondiente a cada semestre deberá efectuarse en el plazo de un (1) mes desde el requerimiento que se formule por el Ayuntamiento, transcurrido dicho plazo será exigible por vía de apremio.
- b) El Ayuntamiento podrá conceder fraccionamientos o aplazamientos del pago de los costes de urbanización a solicitud de los particulares.

El aplazamiento no podrá ser superior a cinco (5) años y el beneficiario deberá prestar garantía suficiente a juicio del Ayuntamiento.

El interés aplicable al aplazamiento de pagos será el básico del Banco de España o el establecido con la entidad con la que el Ayuntamiento haya concertado el crédito que ampare las actuaciones municipales de urbanización, si este último tipo de interés fuera superior.

c) Cuando el Ayuntamiento lo autorice y a este fin se establezca un convenio con los propietarios, podrá sustituirse el pago de todos o parte de los gastos de proyecto y de ejecución de la urbanización, mediante la cesión al Ayuntamiento de terrenos edificables, libres de cargas, gravámenes y ocupantes, en proporción suficiente para compensar tales gastos, cuyo importe deberá quedar establecido en el convenio.

5.3.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION:

5.3.1.- Condiciones de parcela, posición y ocupación

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable.

5.3.1.1.- Superficie de parcela

Es la dimensión del área comprendida entre los linderos de la misma.

5.3.1.2.- Parcela mínima

Es la superficie mínima de parcela que se permitirá como resultado de una segregación. No se permitirán por tanto segregaciones de parcelas que resulten con una superficie inferior a la parcela mínima. La superficie mínima de parcela se fijará en estas Normas según las distintas zonas urbanas.

5.3.1.3.- Parcela edificable

Es la comprendida dentro de las alineaciones exteriores. Se podrá consentir la edificación en las parcelas que no cumplan la condición de superficie mínima, si satisfacen el resto de condiciones para ser consideradas como solar, y se justifique que no existe posibilidad de reparcelación con otras colindantes.

5.3.1.4.- Condiciones para la edificación de una parcela en suelo urbano. Condición de solar

Estar calificada con destino a uso edificable.

Tener aprobado definitivamente el planeamiento que el Plan General o instrumentos de desarrollo ulterior fijen para la misma, con señalamiento de alineaciones y rasantes.

Contar con los servicios de pavimentación de calzadas y aceras, abastecimiento y evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

Que hayan sido realizadas las correspondientes cesiones mínimas obligatorias establecidas en el presente Plan o Planes Parciales correspondientes.

Podrán ser edificables aquellas parcelas que careciendo de alguno o todos los servicios descritos en el punto anterior, aseguren la ejecución simultánea de la edificación y urbanización con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de urbanización aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

5.3.1.5.- Posición de la edificación

En línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento sean coincidentes con la alineación oficial.

Remetida o retranqueada: cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación.

Salvo los vuelos o salientes de la fachada que se autorizan en estas Normas, ninguna parte de la edificación, tanto sobre el terreno como subterránea, podrá rebasar exteriormente a la alineación oficial.

Fuera de línea: cuando la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales.

5.3.1.6.- Separación a linderos

Es la distancia en cada punto del plano de fachada, entre ésta y el lindero de referencia más próximo, medida sobre una recta normal a éste.

5.3.1.7.- Retranqueo

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

Se podrá fijar también a los restantes linderos de la parcela. El retranqueo puede darse como valor fijo obligatorio o como valor mínimo, y se medirá en la misma forma que la separación a linderos.

5.3.1.8.- Separación entre edificios

Es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas.

5.3.1.9.- Fondo edificable:

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

En la normativa correspondiente a cada zona se establece la profundidad máxima de edificación o fondo edificable. Se medirá siempre en el sentido normal al eje de la calle desde la alineación exterior. La planta baja podrá tener un fondo edificable mayor, pudiendo llegar a macizar la parcela siempre y cuando se cumpla la normativa en cuanto a luces y ventilación de piezas habitables.

5.3.1.10.- Espacio libre interior de manzana

Es el espacio libre de edificación, o en su caso edificable sólo en planta baja y sótanos, que resulta de aplicar las profundidades edificables.

5.3.1.11.- Superficie ocupada

Es la comprendida dentro del perímetro formado por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluyendo la edificación subterránea.

Las construcciones subterráneas destinadas exclusivamente a aparcamientos se considerarán a efectos de estas Ordenanzas excluidas de la superficie ocupada.

La superficie ocupada será necesariamente igual o inferior a la superficie ocupable y a la edificable fijadas en estas Normas.

5.3.1.12.- Superficie ocupable

Es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de la edificación subterránea. Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, sin rebasar nunca las alineaciones oficiales y salvo mayores limitaciones en otras clases de condiciones y en la normativa particular de las zonas.

5.3.1.13.- Coeficiente de ocupación

Es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.

5.3.1.14.- Superficie libre:

Es la parte de parcela excluida de la superficie ocupada.

5.3.1.15.- Parcelación y reparcelación. Regulación

Los propietarios de terrenos afectados por el presente Plan podrán formular proyectos de parcelación o reparcelación, con el fin de regularizar la configuración de sus terrenos.

El Ayuntamiento o la Comisión Provincial de Urbanismo podrá tomar la iniciativa de la parcelación o reparcelación de todos los solares que por sus límites actuales o como resultado de las nuevas alineaciones, presenten forma irregular, y en la forma establecida en el capítulo tercero del título II del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y artículos concordantes del Reglamento de Reparcelación.

La reparcelación se efectuará agrupando todos los solares o terrenos comprendidos en el área objeto de estudio. Los facultativos de los particulares, del Municipio o de la Comisión de Urbanismo, realizarán el proyecto de reparcelación, dentro del plazo que fije en cada caso el Ayuntamiento o la Comisión.

Transcurrido dicho plazo, el proyecto realizado será expuesto al público durante un periodo de treinta (30) días a cuya terminación, junto con las eventuales reclamaciones, será sometido a informe definitivo del organismo competente, llegándose a expropiación si fuere preciso, una vez hecho obligatorio el proyecto de referencia.

Cuando entre los lindes laterales de un solar y la alineación se formen ángulos inferiores a sesenta y cinco (65) grados, el Ayuntamiento denegará las licencias de construcción que se soliciten, si previamente los propietarios colindantes no han procedido a la regulación de sus solares, mediante la compensación de superficies y establecimiento de una línea divisoria perpendicular a la alineación de la calle.

5.3.2.- 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.

5.3.2.1.- Superficie edificada por planta

Es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

Quedan excluidos los elementos ornamentales en cubierta, la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso, así como los balcones y balconadas.

También se excluyen las superficies de plazas de aparcamiento obligatorio y la parte que les corresponda de accesos y áreas de maniobra. Tampoco se contará la superficie de garaje que exceda sobre la obligatoria, siempre que el exceso total sea igual o inferior al diez (10) por ciento en número de plazas o en superficie equivalente.

Se computarán al cincuenta (50) por ciento los soportales y plantas porticadas, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela, las construcciones auxiliares cerradas con estructura ligera desmontable, la superficie bajo la cubierta destinada a depósitos, cuartos de calderas, basuras, contadores u otras instalaciones generales del edificio, y los miradores autorizados.

Se computarán en su totalidad los tendederos y cuerpos volados cerrados, independientemente de su posición respecto a la fachada.

5.3.2.2.- Superficie edificada total

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

5.3.2.3.- Superficie útil

Se entiende por superficie útil de un local la comprendida en el interior de sus paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. La superficie útil se mide a cara interior de paramentos terminados.

Superficie útil de una planta o edificio es la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.

5.3.2.4.- Superficie edificable

Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie total que puede construirse en una parcela o en un área.

5.3.2.5.- Coeficiente de edificabilidad

Es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de proyección del terreno de referencia.

5.3.3.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

Son aquellas condiciones que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones, son aplicables a las obras de nueva edificación y a las que se ejecuten en edificios que alteren alguna de las características que a continuación se señalan:

5.3.3.1.- Altura del edificio

Es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. Se medirá en unidades métricas o en número de plantas. Cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos, habrán de respetarse los dos.

Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada si la longitud de ésta no llega a los veinte (20) metros. Si sobrepasara, se tomarán a los diez (10) metros del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción.

Como origen de las mediciones de alturas se tomará la rasante de la acera.

5.3.3.2.- Altura en unidades métricas

Altura de cornisa: es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.

Altura de coronación: es la que se mide hasta el nivel del plano superior de los petos de protección de cubierta. Si no existieran estos petos, coincidirá con la altura de cornisa.

Altura total: es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

5.3.3.3.- Altura en número de plantas

Es el número de plantas por encima de la rasante, incluida la planta baja.

5.3.3.4.- Altura máxima

Es la señalada 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.

Cuando sólo se señale como condición de altura la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se agrediría a la imagen urbana.

5.3.3.5.- Construcciones por encima de la altura máxima

Las edificaciones podrán cubrirse con tejado o azotea, y en ambos casos, por encima de la altura máxima de coronación sólo se admitirán las siguientes construcciones:

Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas y patios con una inclinación superior de cuarenta (40) grados sexagesimales.

Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura de cornisa.

Antepechos, barandillas, remates ornamentales que no podrán rebasar en más de ciento cincuenta (150) centímetros sobre la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería. Por encima de la altura máxima total que se determine, no podrá admitirse construcción alguna excepto paneles de captación de energía solar y chimeneas de ventilación o evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del MOPU, y en su defecto el buen hacer constructivo.

5.3.3.6.- Altura libre de piso

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

5.3.3.7.- Planta

Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, sobre la que se puede desarrollar una actividad.

Tipos de planta en función de su posición en el edificio:

Sótano: aquella planta en que más de un cincuenta (50) por ciento de la superficie edificada tiene su techo por debajo de la cota de planta baja del edificio.

Semisótano: aquella planta en la que más de un cincuenta (50) por ciento de la superficie edificada tiene el plano del suelo por debajo de la rasante de la acera, y el plano del techo entre setenta y cinco (75) y ciento veinticinco (125) centímetros por encima de dicha cota.

Si por la configuración del terreno existen zonas en las que el pavimento de los locales queda por encima de la rasante de la acera o del terreno, no se calificará como semisótano o sótano la faja de (10) metros de fondo máximo, contada a partir de las fachadas en que se dé esta circunstancia.

El número total de plantas bajo rasante, incluidos semisótanos, no podrá exceder de tres (3), ni la cara superior del pavimento del sótano más profundo distará más de diez (10) metros medidos desde la rasante de la acera o del terreno.

Los semisótanos cuya cara superior del forjado de techo se encuentre al menos a ciento cuarenta (140) centímetros respecto de la rasante de acera o terreno, se considerarán a todos los efectos plantas sobre rasante.

Baja: planta que en más de un cincuenta (50) por ciento de su superficie edificada es coincidente con la rasante de la acera del edificio.

Piso: planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. La altura libre mínima de planta de piso será de doscientos cuarenta (240) centímetros.

Atico: última planta del edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y sus fachadas se encuentran separadas del resto de los planos de la fachada del edificio.

Bajo cubierta: planta, eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta, y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

5.3.3.8.- Tipologías edificatorias

Edificación aislada: la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.

Edificación entre medianeras: la que estando construida en una única parcela, tiene líneas de edificación coincidentes, al menos, con los linderos laterales.

Edificación adosada o agrupada en hilera: cuando la edificación se destina a usos residenciales en que la proporción entre unidades de vivienda y número de parcelas es 1:1. Es una variante de construcción entre medianeras.

Edificación pareada: cuando las construcciones cumplen la condición de medianeras en un único lindero común, y la de edificación aislada en los restantes.

5.3.3.9.- Edificación en bloque abierto

Es aquella edificación en altura, de tipología aislada y uso característico residencial, cuyas líneas de edificación se encuentran retranqueadas en todos sus linderos y alineaciones, dejando un espacio abierto a todo su alrededor.

La posición de este tipo de edificación dentro de la parcela, junto con la distribución de su volumen, deberá

determinarse por medio de un Estudio de Detalle, de redacción y tramitación necesariamente previa a la solicitud de licencias. En dicho Estudio de Detalle se organizará la edificación como mejor convenga a las necesidades funcionales, de modo que su impacto sobre el entorno urbano sea mínimo, justificando debidamente la solución adoptada.

5.3.3.9.1.- Posición de la edificación

Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán las separaciones a la alineación exterior, a la edificación colindante y a linderos de parcela que se regula en los apartados que siguen.

a) Posición respecto a la alineación oficial exterior: la edificación guardará respecto a la alineación exterior una separación igual o mayor a dos (2) metros.

b) El espacio libre resultante del retranqueo podrá adscribirse a usos de jardín o aparcamiento en superficie.

c) Posición respecto a la edificación colindante: los planos de fachada de la nueva edificación deberán

guardar respecto de los linderos y planos de fachada de los edificios colindantes una separación igual o superior a su altura $H/2$, y un mínimo de cinco (5) metros. Esta separación podrá reducirse cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.

d) La nueva edificación podrá adosarse a uno de los linderos de parcela cuando se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario o la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que una de las construcciones colindantes sea ya medianera. En ambos casos la edificación respetará las separaciones mínimas a los restantes linderos.

5.3.3.9.2.- Alturas máximas, mínimas y demás condiciones urbanísticas

Serán las correspondientes a la zona en que esté enclavada la parcela, excepto las particulares que se determinen en el propio Estudio de Detalle, teniendo siempre en cuenta que la edificación en bloque abierto no supondrá nunca aumento de volumen edificatorio.

5.3.4.- Condiciones de calidad e higiene de los edificios y locales

Son aquellas condiciones tendentes a garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

5.3.4.1.- Local

Conjunto de piezas contiguas dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

5.3.4.2.- Locales en sótano

Ninguna actividad podrá establecerse en planta inferior a la baja, salvo las complementarias a la dotación al servicio del edificio, y las que estén vinculadas a un local situado en planta baja, al que deberá estar unido por una zona de contacto de superficie mínima de diez (10) metros cuadrados.

5.3.4.3.- Local exterior y vivienda exterior

Cuando todas sus piezas habitables cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- 1.- Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
- 2.- Dar a un patio o espacio libre de edificación de carácter público o privado, siempre que sus dimensiones cumplan lo establecido en estas Normas.
- 3.- Cumplir las condiciones de superficie de huecos y superficie de ventilación.
- 4.- Al menos una de las piezas habitables recaerá a la vía pública o a un patio que satisfaga las condiciones descritas en el capítulo V, punto 3.4.20, de estas Normas.

5.3.4.4.- Pieza habitable

Aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieran permanencia prolongada de personas.

No podrán instalarse piezas habitables en sótanos. En semisótanos sólo se autorizarán 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.

5.3.4.5.- Calidad de las construcciones

Los proyectos buscarán las mejores soluciones en cuanto a estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en las construcciones.

El Ayuntamiento velará por la mejora de la calidad constructiva, y, en consecuencia, de la calidad de vida del vecindario.

5.3.4.6.- Aislamiento térmico y acústico

Las edificaciones cumplirán las condiciones de aislamiento térmico y acústico fijadas en la Norma Básica de la Edificación y demás disposiciones vigentes.

5.3.4.7.- Aislamiento de la humedad

Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades, por lo que las soleras, muros de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados.

Las carpinterías exteriores cumplirán la Norma Básica de la Edificación sobre condiciones térmicas en los edificios.

5.3.4.8.- Ventilación

Es la capacidad de renovación del aire de un local, puede ser natural o forzada (mediante sistemas artificiales o mecánicos).

La ventilación forzada se admite en aseos, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes.

5.3.4.9.- Iluminación

Los locales se pueden iluminar por medios naturales o artificiales. Ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a cincuenta lux medidos sobre un plano horizontal situado a setenta y cinco (75) centímetros del suelo.

5.3.4.10.- Ventilación e iluminación de piezas habitables

Los huecos de ventilación e iluminación deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1:10) de la superficie en planta del local.

Cada pieza habitable dispondrá de una superficie practicable con una dimensión mínima equivalente a un dozavo (1:12) de la superficie útil de la pieza.

Las cocinas y piezas donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes para su eliminación.

Las piezas habitables destinadas a estancia y descanso de personas dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior.

No se dispondrá ningún lugar de estancia o trabajo a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de ventilación e iluminación natural que, cuando se estime necesario, serán complementados por medios artificiales.

5.3.4.11.- Patio

Es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios, así como cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras (2/3) partes de su longitud total.

5.3.4.12.- Patio de parcela

Aquel que está situado en el interior de la edificación, o en su perímetro si se trata de un espacio abierto.

Los patios de parcela pueden ser abiertos o cerrados. Son patios abiertos los que cuentan con una embocadura abierta en toda la altura del patio a la vía pública o a un espacio libre.

5.3.4.13.- Anchura de patios

Es la separación entre paramentos de fachada opuestos. La anchura mínima de patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes.

5.3.4.14.- Medición de la altura de los patios

La altura (H) del patio se medirá a la coronación del más alto de los paramentos de la edificación a que sirva,

tomando como cota de partida la del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo.

5.3.4.15.- Dimensión de los patios cerrados de parcela

La dimensión de cualquier lado del patio será tal que en el polígono formado por sus lados sea inscribible un cilindro con un diámetro mínimo de tres (3) metros en viviendas unifamiliares, y de H/3 con un mínimo

de tres (3) metros para el resto de tipologías edificatorias, siendo H la altura medida según el artículo 3.4.14 anterior.

Las luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros.

5.3.4.16.- Patios adosados a los linderos de otras fincas

Cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido.

5.3.4.17.- Cota de pavimentación de los patios

El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a setenta y cinco (75) centímetros por encima del de cualquiera de los locales en contacto con él desde los que abran huecos

5.3.4.18.- Acceso a patios

Todo patio contará con acceso a fin de permitir la obligada limpieza y policía de los mismos.

5.3.4.19.- Patios mancomunados

Son aquellos patios de parcela que sean comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes cuando se constituya una mancomunidad a fin de contemplar las dimensiones mínimas del patio.

La mancomunidad deberá establecer, constituyéndolo mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inmuebles, inscrita en el Registro de Propiedad.

Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

Los patios mancomunados podrán separarse en planta baja mediante rejas o cancelas, nunca mediante muros de fábrica.

5.3.4.20.- Dimensiones y accesos de los patios abiertos de parcela

1.- Las dimensiones de los espacios abiertos interiores para que no se consideren interiores las viviendas que a ellos tengan fachada, serán como mínimo las siguientes:

- Hasta dos (2) alturas: sesenta y cuatro (64 m²) metros cuadrados, siendo inscribible en su planta un cilindro de diámetro mínimo de ocho (8) metros.
- Hasta tres (3) alturas, ciento cuarenta y cuatro (144 m²) metros cuadrados, siendo inscribible en su planta un cilindro de diámetro mínimo de doce (12) metros.
- Hasta cuatro (4) alturas, doscientos cincuenta y seis (256 m²) metros cuadrados, siendo inscribible en su planta un cilindro de diámetro mínimo de dieciséis (16) metros.

2.- Los espacios abiertos interiores tendrán como mínimo dos (2) accesos a vías públicas distintas. Estos accesos se ajustarán, en todo caso, a la ordenanza de incendios, pero como mínimo, tendrán seis (6) metros de ancho y tres y medio (3,5) de alto.

3.- El tratamiento de la fachada al espacio abierto interior será igual al que lleven las fachadas a vías públicas.

5.3.4.21.- Cubrición de patios

Se podrán cubrir los patios de parcela únicamente en viviendas unifamiliares, con claraboyas o lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral abierto mínimo de un (1) metro entre los muros de coronación del patio y el elemento de cubrición.

5.3.4.22.- Compatibilidad de actividades

En suelo urbano o urbanizable sólo podrán instalarse actividades autorizadas por el Reglamento de actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, o que dispongan las medidas de corrección o prevención necesarias.

Se considerarán compatibles con usos no industriales las actividades que:

No generen gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas por la reglamentación vigente.

No utilicen en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o molestos.

No produzcan vibraciones ni ruidos superiores a los autorizados por las presentes Normas.

Cumplan las condiciones de seguridad frente al fuego.

5.3.4.23.- Transmisión de ruido

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dB A) según la Norma UNE 21/314/75 y su determinación se efectuará en el propio lugar de la actividad 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:

En todos los casos se estará a lo dispuesto por la específica Ordenanza Municipal de Ruidos, si la hubiera.

Límites de emisión sonora transmitida al exterior:

Transmisión	MAXIMA (dB A)	Día	Noche
Actividad industrial		70	55
Actividad comercial		65	55
Residencia		55	45

Límites de recepción sonora en el interior de los locales:

Recepción		MAXIMA (dB A)	Día	Noche
Dotacional	Equipamiento		40	30
Terciario	Servicios Terciarios		45	30
Residencial	Piezas habitables		35	30
Residencial	Cocinas, aseos y pasillos		40	35
Residencial	Zonas de acceso común		50	40

En todo caso entre las veintidós (22) y las ocho (8) horas, el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de tres (3) decibelios al ruido de fondo, entendiéndose por tal el de ambiente sin los valores punta accidentales.

5.3.4.24.- Vibraciones

Se medirán en Pals (Vpals = $10 \log 3.200 A \dot{y} N^3$, siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en hertzios), y no superarán los siguientes valores:

Junto al generador	30 Vpals
En el límite del local	17 Vpals
Al exterior del local	5 Vpals.

5.3.4.25.- Emisión de contaminantes atmosféricos (gases, humos, partículas, etc.)

No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvos, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que puedan perjudicar 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.

La evacuación de gases, humos, partículas y elementos contaminantes de la atmósfera se hará a través de conductos o chimeneas que se ajusten a las normas vigentes de aplicación.

No se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores desagradables

5.3.4.26.- Vertidos industriales

Las aguas residuales se decantarán y depurarán por la propia industria antes de verterlas a las redes generales de saneamiento. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas, podrán verter directamente a la red, mediante sifón hidráulico interpuesto.

5.3.4.26.1.- Aguas residuales

Se estará a lo dispuesto por la específica Ordenanza de Control de Vertido a las Redes de Saneamiento. En su defecto, se adoptarán las medidas que a continuación se describen.

Los sólidos sedimentables en suspensión, contenidos en las aguas residuales no excederán en peso a treinta (600) miligramos por litro.

La demanda bioquímica de oxígeno (DBO) en miligramos por litro será inferior a quinientos (500) miligramos de oxígeno disuelto absorbido en 5 días a 18° C. La demanda química de oxígeno (DQO) en miligramos por litro será inferior a mil quinientos (1500) miligramos de oxígeno disuelto absorbido en 5 días a 18° C.

El Nitrógeno, Amoniacal agresivo, expresado en N.Agres no será superior a ciento veinte (120) miligramos por litro. El Nitrógeno Amoniacal, expresado en N (NH₃) no será superior a trescientos (300) miligramos por litro.

El efluente no contendrá sustancias capaces de provocar la muerte de los peces aguas abajo del punto de vertido.

En caso de que la evacuación de aguas residuales se haga a la red general sin estación de depuración previa, el efluente deberá ser desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar tuberías de la red, así como las materias flotantes, sedimentales o precipitables que al mezclarse con otros efluentes puedan atentar, directa o indirectamente, al buen funcionamiento de las redes generales de alcantarillado.

El efluente deberá tener su pH comprendido entre 5,5 y 8,5. Excepcionalmente, en caso de que la neutralización se haga mediante cal, el pH podrá estar comprendido entre 5,5 y 9,5.

Los vertidos a la red pública de alcantarillado no se realizarán en ningún caso con una temperatura superior a 45° quedando las industrias obligadas a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite.

Quedan prohibidos los vertidos de compuestos cíclicos hidroxilados y sus derivados halógenos.

Queda prohibido el vertido de sustancias que favorezcan los olores, sabores y coloraciones del agua cuando ésta pueda ser utilizada con vistas a la alimentación humana.

5.3.4.26.2.- Residuos gaseosos

La cantidad máxima de polvo contenido en los gases o humos emanados por las industrias no excederá a 1,50 gramos por metro cúbico.

El peso total de polvo emanado por una misma unidad industrial deberá ser inferior a cincuenta (50) Kg. por hora.

5.3.5.- Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios

Son aquellas condiciones que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y locales conforme al destino que tienen previsto.

Estas condiciones se aplicarán en obras de nueva edificación, de acondicionamiento o reestructuración, y en toda obra que a juicio de los servicios técnicos municipales su provisión no represente desviación importante de los objetivos de las mismas.

Se cumplirán las condiciones contenidas en las Normas Tecnológicas de Edificación y las vigentes de ámbito superior al municipal.

5.3.5.1.- 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. La dotación mínima diaria por vivienda será equivalente a doscientos (200) litros .

La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos.

No se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio mientras no esté garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del suministro municipal u otro distinto y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano (Real Decreto 928/1979). Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantía de suministro.

5.3.5.2.- Dotación de agua caliente

En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

5.3.5.3.- Dotación de energía eléctrica

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de generación propia.

En los establecimientos abiertos al público se dispondrá de iluminación artificial y tomas de corriente en todos los locales.

Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas para la potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo las previsiones de consumo de energía para los servicios y usos previstos, de acuerdo con las Instrucciones y Reglamentos específicos.

5.3.5.4.- Instalaciones de transformación

No podrán situarse Centros de Transformación en un edificio por debajo del segundo sótano.

No podrá ocuparse la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando su instalación se realice previo acuerdo municipal, y esté protegida de forma que impida el acceso a personas no responsables de dicha instalación. Además cumplirán las restantes condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas y se ajustarán a las Normas de Protección de Medio Ambiente.

5.3.5.5.- Aparatos elevadores

Las instalaciones de ascensores, montacargas y escaleras mecánicas, se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre la materia. Los desembarcos tendrán comunicación directa o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

5.3.5.6.- Cuarto de contadores y controles

En todos los edificios que alberguen instalaciones diferenciadas por el consumidor, se dispondrá un local adecuado para colocar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

5.3.5.7.- Puesta a tierra

En todo edificio será obligatoria la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

5.3.5.8.- Combustibles

Las instalaciones de almacenamiento del combustible deberán ajustarse a las reglamentaciones específicas y demás normas de carácter general que les sean aplicables.

Las calderas y quemadores contarán con filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y demás contaminantes atmosféricos a los niveles especificados en la normativa correspondiente.

5.3.5.9.- Dotaciones de comunicaciones: Servicio de cartería, telefonía, radio y televisión

Todo edificio destinado a vivienda colectiva dispondrá de buzones para la correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos, de acuerdo con las normas vigentes.

Todos los edificios deberán prever las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

En todas las edificaciones destinadas a vivienda colectiva se instalará antena colectiva de televisión. Cuando el elemento a instalar sea una antena de televisión vía satélite, deberá emplazarse donde sea menos visible desde los espacios públicos

5.3.5.10.- Señalización de fincas

Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda de la vía en que esté situada.

5.3.5.11.- Aparcamientos y garajes en los edificios

Todos los edificios y locales en los que así lo tenga previsto estas Normas, dispondrán del espacio que en ellas se establece para aparcamiento de vehículos. La dotación de plazas de aparcamiento se señala en la normativa de zona o en la propia del uso. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de establecimientos públicos.

Será obligatorio el establecimiento, como mínimo, del número de plazas de aparcamiento que se determinan en las Ordenanzas. Cuando el número de plazas de aparcamiento venga determinado en función de la superficie, se tomará para el cálculo de ésta el total de la edificada, comprendiendo en ella no sólo la del local destinado a la actividad que se considere, sino también la de los servicios, almacenes y otros anejos a la misma.

Se exigirá una plaza de garaje por la cifra que en cada caso se señale o fracción de la misma.

No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

Puede admitirse que las plazas de aparcamiento ocupen espacios descubiertos dentro de la parcela.

5.3.5.11.1.- Plaza de aparcamiento

a) Plaza de aparcamiento bruta: superficie optima de veinte (20) metros cuadrados incluyendo viales de acceso y servicio.

b) Plaza de aparcamiento neta: porción de suelo plano con las siguientes dimensiones mínimas según el tipo de vehículo:

Vehículos de dos ruedas: superficie mínima de doscientos cincuenta centímetros por ciento cincuenta centímetros (2,5 x 1,5 m.).

Automóviles: superficie mínima de cuatrocientos cincuenta centímetros por doscientos veinticinco centímetros (4,50 x 2,25 m.). Cuando la plaza de aparcamiento se establezca en local independiente y cerrado, o con posibilidad de serlo, tendrá una anchura mínima entre pared y pared de al menos dos metros y cincuenta y cinco centímetros (2,55 m.).

Las referencias que se hacen en los Capítulos siguientes de estas Normas respecto de la obligación de cumplir unos estándares mínimos de plazas de aparcamiento siempre serán referidas a plazas de aparcamiento para automóviles, siendo de carácter voluntario y adicional a los mínimos señalados, el establecimiento de plazas para vehículos de dos ruedas.

5.3.5.11.2.- Garaje

Espacio edificado destinado al aparcamiento de vehículos.

Podrá autorizarse la utilización como garaje de los locales emplazados en las plantas bajas o bajo rasante de los edificios, en edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas, o en edificios exclusivos.

Accesos a los garajes:

Dispondrán como mínimo de tres (3) metros de anchura y cinco (5) metros de fondo, con piso horizontal, ajustado a la rasante de la acera, sin alterar su trazado.

Los accesos a los garajes deberán separarse lo más posible de las esquinas para no dificultar la visibilidad ni incidir negativamente en la circulación de vehículos o peatones.

Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis (16) por ciento y las rampas curvas del doce (12) por ciento, medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobreechancho

necesario en las curvas, y su radio de curvatura en el eje será superior a seis (6) metros.

Altura libre de garajes:

Será como mínimo de doscientos veinte (220) centímetros medidos en cualquier punto de su superficie.

Ventilación de garajes:

Se dispondrá de un (1) metro cuadrado de sección de chimenea por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie del local. Se permitirá la ventilación forzada mediante aparatos extractores que garanticen una evacuación al menos igual a la natural.

En ningún caso la ventilación forzada será inferior a la exigida por otras Normas de aplicación específica de obligado cumplimiento. (Normas de Diseño de V.P.O., R.E.B.T., C.P.I. 91, etc.)

Utilización de los garajes:

En los garajes sólo se permitirá la estancia de vehículos, así como aquellas pequeñas actividades para mantenimiento y limpieza de los mismos, con exclusión de cualquier otra actividad, a excepción de ubicación de cuartos trasteros.

Cambio de uso o actividad de los locales destinados a garaje:

Los locales que en proyecto estuvieran destinados a garaje no podrán dedicarse a otro uso o actividad distinto del propio de garaje.

Desagües:

En los garajes subterráneos se instalará una red de sumideros que dará servicio a las distintas plantas y se dispondrá de un sistema de separación de grasas y lodos previo a la acometida a la red de saneamiento o a la general.

5.3.5.11.3.- Exenciones de dotación de garajes y aparcamientos

El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá eximir del cumplimiento de la dotación de aparcamiento cuando, por las características de la vía o por razones derivadas de la accesibilidad, el cumplimiento de esta disposición suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.

Casos de exención de la dotación de garajes y aparcamientos:

1.- Solares con acceso(s) por calles de circulación rodada.-

Podrán quedar exentos del cumplimiento de la presente Ordenanza aquellos solares cuyas dimensiones o configuración física, aún cumpliendo el resto de las condiciones para ser considerado como tal, se encuentre dentro de las siguientes características:

Solares entre medianerías con un solo frente de fachada.-

La longitud del segmento comprendido entre los dos linderos laterales, de una recta trazada a cinco (5) metros de la alineación oficial de la calle, sea inferior a cinco (5) metros.

Solares entre medianerías con dos o más frentes de fachada.-

La longitud de alguno de los segmentos comprendidos entre los dos linderos laterales, de una recta trazada a cinco (5) metros de cada una de las alineaciones oficiales de cada fachada, sean inferiores a tres (3) metros.

Solares en esquina (Solares con fondo inferior a 4,50 metros).-

El diámetro del círculo inscribible en el cuadrilátero formado por las dos alineaciones oficiales principales en cada fachada, (excluido el posible chaflán entre ellas), y las dos rectas normales a las mismas trazadas por los puntos de intersección de aquellas con los límites respectivos del solar, o

de éstos cuando sean interiores al cuadrilátero, sea inferior a cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50 m.).

2.- Solares con acceso(s) único(s) por calles de exclusivo tratamiento peatonal.-

Debido a que los únicos accesos rodados autorizados en las calles de exclusivo tratamiento peatonal son los de los Servicios de Extinción de Incendios, Policía y Ambulancias, todos ellos siempre en misión de servicio, los solares que se encuentren situados en este supuesto podrán estar eximidos del cumplimiento de la presente Ordenanza, por lo que los Servicios Técnicos Municipales podrán denegar la Licencia Municipal de Obras en las Solicitudes que contemplen la construcción de algún garaje o aparcamiento.

3.- Otros casos de excepción.-

Los edificios en los que fueran exigibles tres o menos plazas de garaje, podrán quedar eximidos del cumplimiento de la presente Ordenanza, siempre que además de la citada condición, concurra además una de las dos siguientes:

La superficie de la parcela sea inferior a doscientos veinticinco (225) metros cuadrados.

La suma de las longitudes de sus fachadas con posibilidad de acceso rodado sea inferior a diez (10) metros.

En aquellos casos en que se acredite suficientemente la imposibilidad física de ubicar el número de plazas de garaje obligatorias, previa solicitud, podrá autorizarse la reducción en el número de plazas hasta en un veinte (20) por ciento. Para que pueda concederse esta reducción, se destinará a garaje una planta completa, en sótano, semisótano o planta baja, no pudiendo existir en ella locales distintos de los cuartos de instalaciones mínimos, trasteros, escaleras y accesos.

Se exige de la necesidad de construir plazas de aparcamiento el hotel de dos estrellas sito en C/Resa c/v a C/Alíque.

TRAMITACION: En todos los casos de excepción. Junto a la solicitud razonada, el Promotor deberá aportar un plano del solar, a escala mínima 1:100, debidamente acotado en todos sus frentes, en el que venga demostrado gráfica y documentalmente, estar incluido en alguno de los supuestos precedentes. A la vista de esta documentación, los Servicios Técnicos Municipales, emitirán el correspondiente Informe, y propondrán, razonadamente, a la Alcaldía la exención puntual del cumplimiento de la presente ordenanza, de cuya resolución se dará traslado al Solicitante.

5.3.5.12.- Cuartos de calderas

Deberán cumplir con las condiciones vigentes, no pudiendo constituir peligro o molestias para los vecinos. Podrán permitirse troneras o tolvas en las fachadas de los edificios, cuando se prevea la instalación de calefacción central, sin afectar a los espacios libres de uso público.

5.3.5.13.- Evacuación de aguas pluviales

Se hará mediante un sistema de recogida, que, por bajantes, las haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado público, o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate deberán conducirse por debajo de la acera hasta la cuneta.

Queda prohibido evacuar directamente sobre la acera o la calzada las bajantes de pluviales.

5.3.5.14.- Evacuación de aguas residuales

Cumplirán la Norma tecnológica correspondiente, y, en su caso, la normativa relativa a vertidos industriales. En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general, mediante arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

Cuando la instalación reciba aguas procedentes de garajes, aparcamientos colectivos y semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

5.3.5.15.- Evacuación de humos

No se permitirá, ni siquiera con carácter provisional, la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas.

Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta más alta.

Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

5.3.5.16.- Evacuación de residuos sólidos

Todos los edificios de vivienda colectiva y los destinados a usos urbanos no residenciales contarán con un local para cubos de basura, cuya ventilación se efectuará mediante chimenea independiente.

Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado público.

5.3.6.- Condiciones de seguridad en los edificios

Son aquellas condiciones que se imponen en las características de los edificios con el fin de proteger a las personas. Estas condiciones son de aplicación a las obras en los edificios, ya sean de nueva edificación, de acondicionamiento, reestructuración, etc.

5.3.6.1.- Accesos a las edificaciones

A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado que deberá ser colindante directamente con aquella.

Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares donde deben colocarse los nombres de las calles.

5.3.6.2.- Puerta de acceso

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior con una anchura mínima de ciento treinta (130) centímetros y una altura mínima de doscientos diez (210) centímetros.

5.3.6.3.- Circulación interior

Son elementos de circulación interior los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores, en viviendas colectivas.

Los portales tendrán una anchura mínima de dos (2) metros hasta el arranque de la escalera principal y los ascensores. El hueco de entrada al portal tendrá un mínimo de ciento treinta (130) centímetros de luz.

Las escaleras de utilización pública tendrán un ancho mínimo de un (1) metro. En edificios de más de dos plantas las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o patio, con hueco de superficie mínima de un (1) metro cuadrado en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja cuando ésta sea comercial.

Las escaleras en edificios de dos plantas podrán iluminarse mediante una claraboya cenital. En edificios de hasta tres plantas podrá sustituirse la iluminación y ventilación directa por una claraboya en cubierta, y un ojo en la escalera en el que sea inscribible un cilindro de un metro y diez centímetros (1.10) de diámetro. En edificios de más de tres plantas es obligatoria la iluminación y ventilación natural por fachada o patio de dimensión tal que permita la inscripción de un cilindro de tres (3) metros de diámetro.

En escaleras con iluminación cenital, el hueco central libre tendrá una superficie mínima en planta de un (1) metro cuadrado.

El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de dieciséis (16) peldaños. La altura máxima de tabica será de diecinueve (19) centímetros, y la anchura mínima de huella será de veintiocho (28) centímetros.

Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no deberán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de ciento veinte (120) centímetros. La apertura de puertas se hará siempre en el sentido de escape.

5.3.6.4.- Prevención de incendios

Las edificaciones deberán cumplir las medidas establecidas en la Norma Básica de la Edificación y cuantas estuvieren vigentes en esta materia.

5.3.6.5.- Prevención contra el rayo

Cuando por la localización de una edificación existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos, que tendrá en cuenta el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

Queda prohibida la instalación de pararrayos radiactivos.

5.3.6.6.- Prevención de las caídas

Los huecos horizontales en los edificios abiertos a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltos del pavimento, balcones y escaleras, así como los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas estarán protegidos por un antepecho de noventa (90) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros en el caso de las escaleras.

Por debajo de la altura de protección no habrá al exterior ningún hueco con dimensión superior a doce (12) centímetros, ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho o la barandilla.

5.3.7.- Condiciones estéticas

Son aquellas condiciones que se imponen a las construcciones y a sus instalaciones con el fin de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

Se aplicarán a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

5.3.7.1.- Salvaguarda de la estética urbana

La defensa y salvaguarda de la imagen urbana corresponde al Ayuntamiento, por lo que podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente o lesiva para la imagen de la ciudad.

Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán ser acordes en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar sistemas de cubiertas, cornisa, composición, materiales, color y detalles constructivos.

5.3.7.2.- Protección de los ambientes urbanos

En obras de restauración y conservación o mantenimiento deberán respetarse las características del edificio, adecuando los elementos arquitectónicos y materiales a emplear con los que presentaba el edificio originalmente. En las obras de restauración habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.

En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

5.3.7.3.- Fachadas

Cuando la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, la nueva fachada se adecuará a las protegidas, armonizando cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, etc.

5.3.7.4.- Plantas bajas

Las obras en los edificios que afecten a planta baja deberán armonizar con el resto de la fachada.

5.3.7.5.- Materiales de fachada

El tipo de fábrica, calidad, textura y color de los revestimientos se elegirá en función de los criterios de composición y estéticos de cada zona. Para las fachadas se utilizarán preferentemente materiales que exijan una conservación mínima, tanto en las fábricas como en las carpinterías.

5.3.7.6.- Modificación de fachadas

Para modificar una fachada existente, o para poder cerrar terrazas y balcones, será necesario un proyecto que garantice el resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes, debiendo justificar en todo caso que el aumento de volumen no sobrepasa la edificabilidad permitida.

5.3.7.7.- Soportales

Sus elementos verticales de apoyo no podrán rebasar la alineación oficial; su ancho interior libre mínimo será de doscientos cincuenta (250) centímetros; y su altura libre mínima será de trescientos (300) centímetros.

5.3.7.8.- Instalaciones en la fachada

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación o extracción de humos, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

5.3.7.9.- Entrantes, salientes y vuelos en las fachadas

No se permitirá que las construcciones sobresalgan de la alineación oficial más que con los salientes y vuelos que se determinan en estas Ordenanzas.

En las zonas cuya Ordenanza fije retranqueos de fachada, ninguna construcción, incluso los vuelos y aparcamientos subterráneos, podrá ocupar la faja de retranqueo.

Los entrantes a partir de la rasante de la acera o terreno y por debajo de éste (patio inglés) deberán reunir las condiciones que esta Ordenanza establece para patios.

Estarán dotados de cerramientos, barandillas, o protecciones adecuadas.

Balcón: es el saliente correspondiente a un vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve prolongándose hacia el exterior en un forjado o bandeja que no podrá sobresalir de la fachada más de cincuenta (50) centímetros.

La altura mínima libre sobre la rasante de la acera será de tres (3) metros.

Balconada o balconaje: es el saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven. El balconaje no podrá sobresalir de la línea de fachada más de cincuenta (50) centímetros.

La altura mínima libre sobre la rasante de la acera será de tres (3) metros.

Terrazas: espacios entrantes o salientes no cerrados.

No podrán sobresalir de la línea de fachada más de 1/10 de la anchura de la calle, con un máximo de un (1) metro.

La altura mínima libre sobre la rasante de la acera será de tres metros y medio (3,5 m.).

Mirador: vano de anchura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de sesenta (60) centímetros y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor en treinta (30) centímetros el ancho del vano.

La altura mínima libre sobre la rasante de la acera será de tres (3) metros.

Cuerpos volados cerrados: son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados. El saliente máximo contado a partir del paramento de fachada será de 1/10 de la anchura de la calle con un máximo de un (1) metro.

Quedarán separados de las fincas contiguas en una longitud como mínimo, igual al saliente y no inferior a sesenta (60) centímetros.

Cuando el saliente sea superior a cincuenta (50) centímetros, la longitud del cuerpo volado cerrado no podrá ser superior al cincuenta (50) por ciento de la longitud total de fachada. En el caso de proyectarse un cuerpo volado cerrado en colindancia con una terraza entrante, la profundidad máxima permitida para ésta se medirá desde la arista exterior del vuelo.

La altura mínima libre sobre la rasante de la acera será de tres metros y medio (3,5 m.).

No se considerarán como cuerpos salientes o entrantes los elementos ornamentales en fachadas de hasta siete (7) centímetros.

5.3.7.10.- Cornisas y aleros

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior, no excederá de ochenta (80) centímetros. Se recomienda la solución de coronación con cornisa o alero con el fin de subrayar el perfil de la calle y proteger las fachadas de las inclemencias del tiempo.

5.3.7.11.- Marquesinas

La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera será de trescientos cuarenta (340) centímetros; el saliente no excederá la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros; únicamente se podrán cubrir con marquesina los vanos de la planta baja; no rebasará en más de diez (10) centímetros la cota de forjado de suelo del primer piso.

5.3.7.12.- Portadas y escaparates

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura inferior a setenta y cinco (75) centímetros no será permitido saliente alguno.

5.3.7.13.- Toldos

Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros. Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros, y respetando siempre el arbolado existente.

5.3.7.14.- Muestras

Los anuncios deberán reunir unas mínimas condiciones de dignidad estética.

Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación, irán situadas a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno.

5.3.7.15.- Medianerías

Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse con los mismos materiales y características de las fachadas exteriores.

5.3.7.16.- Cerramientos

Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura mínima de dos (2) metros, fabricados con materiales y espesores que garanticen su solidez, estabilidad y conservación en buen estado.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de dos (2) meses, a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial, y deberá efectuarse en el plazo de seis (6) meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

5.3.7.17.- 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. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

Allí donde sea posible, al Ayuntamiento procurará la plantación de arboles en las calles.

CAPITULO VI.-

REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

6.1.- DETERMINACIONES GENERALES

6.1.1.- Definición:

Constituyen el suelo urbanizable programado aquellos terrenos del suelo urbanizable cuyo programa se establece por el propio Plan General, debiendo ser urbanizados en los términos y plazos en él fijados, vinculándose al establecimiento de los sistemas generales necesarios para el desarrollo de las previsiones del Plan.

Las previsiones del Plan General sobre suelo urbanizable programado se establecen para dos cuatrienios consecutivos a partir del día de publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General.

En los planos de CLASIFICACION DEL SUELO Y ZONIFICACION se delimitan los sectores del suelo urbanizable programado, identificando el Plan Parcial correspondiente. En el Programa de Actuación se fija el cuatrienio en el que cada actuación ha de desarrollarse.

6.1.2.- Revisión del Programa

El contenido y las determinaciones del programa serán revisados por el Ayuntamiento de Villarrobledo cada cuatro (4) años. La revisión del programa exigirá el acuerdo expreso del Pleno del Ayuntamiento y su efectividad quedará condicionada a los trámites ulteriores en los casos en que se requiera la modificación o revisión del Plan General.

Como consecuencia de dicha revisión, el Ayuntamiento podrá:

- a) Excluir del suelo urbanizable programado parte del mismo para incorporarlo al suelo urbano si en ejecución del Plan estos terrenos llegan a disponer de las condiciones previstas en el artículo 78 a) de la Ley del Suelo, siempre que estén insertos dentro de un polígono cuyos propietarios hayan cumplido todas las obligaciones derivadas del planeamiento.
- b) Excluir del suelo urbanizable programado parte del mismo para incorporarlo al suelo urbanizable no programado o al suelo no urbanizable cuando el programa no se hubiera llevado a cabo dentro del plazo establecido y las circunstancias urbanísticas aconsejen tales medidas, teniendo en cuenta los criterios y objetivos establecidos por el presente Plan.
- c) Ampliar el límite temporal de las previsiones del programa para parte de dicho suelo en otros cuatro años, o en un plazo menor que se estime conveniente en función de las circunstancias concretas de ese suelo urbanizable programado.
- d) Aplicar la expropiación-sanción para los supuestos de incumplimiento del programa o plazos de urbanización.

6.1.3.- Desarrollo del Suelo Urbanizable Programado

Se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en el plano de ZONAS DE ULTERIOR DESARROLLO.

Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en estas Normas; deberán referirse a un sólo sector de suelo urbanizable programado, integrando los elementos de sistemas generales interiores al mismo y los exteriores contiguos que el Ayuntamiento estime necesarios.

6.1.4.- 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 8/1990 de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo y en las presentes Normas. El art. 8 de la anterior Ley, determina el deber de los propietarios de dichos terrenos de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio, en los plazos previstos en el planeamiento, y conforme a lo previsto en esa Ley.

Los propietarios de suelo urbanizable programado tendrán derecho a la apropiación del ochenta y cinco (85) por ciento del aprovechamiento tipo asignado por el Plan a este tipo de suelo para cada cuatrienio. Tal derecho queda condicionado al efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario en el art. 9 de la L.R.R.U.y V.S.

6.1.5.- Aprovechamiento tipo

Con el objeto de obtener una justa distribución de cargas y beneficios en el aprovechamiento urbanístico, el art. 32 de la L.R.R.U.y V.S. introduce los conceptos de Areas de Reparto y Aprovechamiento Tipo.

El Plan General señala dos Areas de Reparto, incluyendo respectivamente dentro de cada una de ellas los Sectores de Suelo Urbanizable Programado en cada uno de los dos cuatrienios en que se prevé su desarrollo.

El Plan General fija asimismo el Aprovechamiento Tipo para cada una de estas Areas.

Para los suelos vinculados tanto al primer como al segundo cuatrienio, estas Normas desarrollan en el Capítulo XIII las Ordenanzas básicas aplicables a cada uno de los Sectores de Suelo Urbanizable Programado.

6.1.5.1.- Definición

Se define el Aprovechamiento Tipo en Suelo Urbanizable Programado, y para cada Area de Reparto como el cociente entre la suma de los aprovechamientos lucrativos y la superficie total del Area de Reparto. Los aprovechamientos lucrativos, incluirán, además de los metros cuadrados construibles en usos permitidos según zonas, las superficies construibles de las dotaciones privadas.

6.1.5.2.- Determinación por Areas de Reparto

Se fija el A.T. para cada Area de Reparto correspondiente al cuatrienio respectivo en:

1er Cuatrienio: (0,58) cincuenta y ocho centésimas.

2º Cuatrienio: (0,58) cincuenta y ocho centésimas.

Tales aprovechamientos resultarán convertibles a los efectos que en cada sector correspondan a los diferentes propietarios del suelo, y apropiables en los términos previstos en la Legislación del Suelo.

6.1.5.3.- Determinación del coste de urbanización

A los efectos previstos en el artículo 122 de la Ley del suelo, los Planes Parciales incluirán una estimación detallada y justificada de los costes de urbanización.

Se estima el coste de urbanización de cada Area de Reparto correspondiente al cuatrienio respectivo en pesetas actuales/metro cuadrado bruto de terreno en:

1er Cuatrienio: mil setecientos noventa (1.790) pesetas.

2º Cuatrienio: mil setecientos noventa (1.790) pesetas.

6.1.6.- Determinaciones para el cálculo del Aprovechamiento Tipo de cada Area de Reparto

Se encuentran desarrolladas en el Anexo nº1 de estas Normas.

6.1.7.- Obligaciones y cargas de los propietarios de terrenos situados en Suelo Urbanizable Programado

Con arreglo al artículo 9 de la L.R.R.U. y V.S., la ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de las cargas y beneficios entre los afectados.

Ello implica el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

- a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento:
 - a.1.- La superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y los terrenos necesarios para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.
 - a.2.- El quince (15) por ciento del Aprovechamiento Tipo del Area de Reparto en que se encuentran los terrenos.
- b) Costear, y en su caso ejecutar la urbanización en los términos y plazos señalados por el propio Plan, de acuerdo con los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- c) Conservar y mantener la urbanización ejecutada hasta su recepción provisional por el Ayuntamiento.
- d) Solicitar la licencia de edificación dentro de los plazos establecidos, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes.
- e) Edificar los solares dentro de los plazos fijados en la Licencia, Plan o Ley del Suelo, en defecto de los anteriores.
- f) Mantener los terrenos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como preservar su uso público cuando lo establezcan las determinaciones del Plan.

6.1.8.- Edificabilidad máxima. Número máximo de viviendas

La edificabilidad máxima en suelo urbanizable programado será determinada por estas Normas para cada uno de los sectores.

6.1.9.- Actuaciones en S.U.P. previas al Desarrollo de los Sectores

De acuerdo con el art. 12 de la L.R.R.U. y V.S. La adquisición del derecho a urbanizar pasa previamente por la aprobación definitiva del planeamiento preciso y específico, en este caso el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondiente.

No obstante de lo dispuesto en el párrafo anterior, podrán autorizarse sobre los terrenos objeto de desarrollo, obras o instalaciones de carácter provisional que habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin indemnización. Para ejecutar tales obras al amparo de los artículos 58.2 y 58.3 de la Ley del Suelo, es preciso un informe previo favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, que se justifique que las obras son de carácter provisional, y con la aceptación del propietario para su demolición inscrita en el Registro de la Propiedad.

6.1.10.- Requisitos para poder edificar

1- En el suelo urbanizable programado, una vez aprobados el Plan Parcial y el proyecto de urbanización correspondientes y constituida la Junta de Compensación, podrá edificarse siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que la infraestructura básica del polígono esté, ejecutada totalmente y se considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela 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.
- b) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta que no esté concluida la obra de urbanización.
- c) Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda.

2- Se entenderá por infraestructura básica la instalación, en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas, de los siguientes servicios urbanos:

- a) Encintado de bordillos, base del firme y acerado.
- b) Redes de saneamiento, distribución de agua, de suministro de energía eléctrica y alumbrado público, y canalizaciones telefónicas.
- c) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamientos y obra civil de parques y jardines públicos.

3- No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

4- El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la caducidad, sin derecho a indemnización, de las licencias concedidas impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros al resarcimiento de los posibles daños y perjuicios causados. Asimismo implicará, en su caso, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

6.1.11.- Ejecución del planeamiento

1- Los Planes Parciales que se formulen en cada sector del suelo urbanizable programado contendrán su división en polígonos y señalarán el sistema de actuación correspondiente a cada uno de ellos, de conformidad con las previsiones del Plan General.

2- 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, en ese mismo plazo deberán quedar formalizadas las cesiones obligatorias.

Sin perjuicio de la potestad Municipal de redactarlos de oficio, cuando no estuviera prevista la iniciativa pública.

6.2.- CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES

6.2.1.- Memoria del Plan Parcial:

La memoria considerará los siguientes aspectos:

6.2.1.1.- Características naturales del territorio (geológicas, geotécnicas, topográficas, hidrológicas, edafológicas, etc.)

6.2.1.2.- Los usos de los terrenos, las edificaciones y las infraestructuras, precisando el tipo de los edificios, su calidad, estado, número de residentes y puestos de trabajo, y características, condiciones y capacidad de las infraestructuras.

6.2.1.3.- Situación de la propiedad del suelo, incluso servidumbres, arrendamientos y otros derechos indemnizables.

6.2.1.4.- Analizará las posibles opciones para la ordenación justificando la que se desarrolle, y explicando los modos en que se cumplen los objetivos del Plan General para el sector.

6.2.1.5.- Describirá las características cuantitativas de la ordenación mediante un cuadro sintético que expresará los siguientes términos:

- a) Superficie total del sector o sectores del Plan Parcial.
- b) Superficie de sistemas generales que señale el Plan General.
- c) Superficie de viario público del Plan Parcial.
- d) Superficie de parques y jardines de cesión obligatoria.
- e) Superficie de parcelas para servicios públicos o de interés social de cesión obligatoria.

- f) Superficie edificable (suma de las parcelas edificables).
- g) Superficie edificable por usos (suma de la de todas las plantas para cada uno de los usos, señalando concretamente la correspondiente a los servicios sociales).
- h) Edificabilidad bruta.
- i) Edificabilidad sobre la superficie edificable.
- j) Desglose de la superficie edificable sobre y bajo rasante.
- k) Superficie destinada a espacios libres privados.
- l) Altura máxima edificable sobre y bajo rasante.
- m) Dotación de plazas de estacionamiento y de garaje.
- n) Repercusión del viario, expresada en metros cuadrados por vivienda o por cada cien metros cuadrados edificables.

6.2.2.- Plan de etapas y programa de actuación del Plan Parcial

Los Planes Parciales expresarán las etapas de su ejecución, señalando los polígonos, la duración de cada etapa, las obras de urbanización que comprende cada etapa, y las previsiones para poner en servicio las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos.

Para su desarrollo, el Plan Parcial señalará los siguientes plazos:

- a) Plazo de presentación del proyecto de urbanización, a partir de la constitución de la Junta de Compensación o de la aprobación del Plan Parcial.
- b) Plazo de terminación de las obras de urbanización, a partir de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.
- c) Plazo de inicio de la edificación, a partir de la recepción provisional, salvo que la ejecución de la urbanización y la edificación sean simultáneas.
- d) Plazo de construcción de las dotaciones comunitarias de la urbanización a cargo de los promotores.

6.2.3.- Estudio económico y financiero del Plan Parcial

En este estudio se expondrá:

Coste de la implantación de servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

Evaluación de las indemnizaciones a que su desarrollo diera lugar.

Entidad u Organismo que ha de hacerse cargo de la financiación de las obras de infraestructuras básicas y sistemas generales, acreditando el compromiso de su ejecución a los plazos previstos para la puesta en servicio de la urbanización.

6.2.4.- Conformidad de las compañías suministradoras

La documentación del Plan Parcial deberá incorporar la conformidad de las compañías suministradoras de agua, energía eléctrica y teléfono con la capacidad de las redes y plazos de conexión previstos.

6.2.5.- Planos de información del Plan Parcial

- a) Delimitación del área de planeamiento y situación en relación con la estructura del Plan General.
- b) Ordenación establecida por el Plan General para el sector.
- c) Plano topográfico, con curvas de nivel.
- d) Plano geotécnico, señalando las zonas en que pueda haber problemas de cimentación.
- e) Plano Catastral actualizado, precisando fincas, linderos, superficies y cargas.
- f) Plano de edificación, usos e infraestructuras existentes, con expresión de la superficie destinada a cada uso, altura de las edificaciones, características de las vías e infraestructuras. Precisaré los perfiles longitudinales de las vías y alcantarillado que se conserven.

6.2.6.- Planos de la ordenación del Plan Parcial

- a) Plano de zonificación, que comprenderá la delimitación de las zonas correspondientes a los distintos usos, espacios libres, espacios públicos, reserva de suelo para dotaciones y centro de servicio, todo ello en relación con la red viaria, incluida la de peatones. Cada zona se caracterizará por un número de orden, por su superficie y por la ordenanza de aplicación.
- b) Esquemas de las redes de servicios, especificando trazado de las redes de aguas, alcantarillado, distribución de energía eléctrica y alumbrado público, y canalización telefónica.
- c) Plano de ordenación de los volúmenes edificables, viario interior, parcelación y espacios libres privados.
- d) Plano de delimitación de polígonos de actuación y etapas de ejecución, que se realizará sobre un plano que integre la zonificación, la parcelación y los esquemas de servicio. Señalando el orden de prioridad para la ejecución de cada polígono.

6.3.- DESARROLLO Y EJECUCION DE LOS PLANES PARCIALES

6.3.1.- Estudios de Detalle

Contendrán la siguiente documentación:

- a) Memoria en la que se describa la solución adoptada en cuanto a alineaciones, rasantes, ordenación de volúmenes y establecimiento de vías interiores, justificando la conveniencia del Estudio de Detalle, la inexistencia de perjuicios sobre los predios colindantes, y el no aumento de la edificabilidad.
- b) Cuadro de características cuantitativas que exprese, en comparación con la solución primitiva: la ocupación del suelo, las alturas máximas, la edificabilidad y el número de viviendas.
- c) Planos de la ordenación a escala 1:500 que reflejen la parcelación, alineaciones, rasantes, espacios públicos diferenciando las superficies destinadas a los distintos usos, calzada, estacionamiento, aceras, paseos y áreas ornamentales.

6.3.2.- Proyectos de urbanización

Contendrán la siguiente documentación:

- a) Memoria descriptiva de las características de las obras.
- b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- c) Planos de proyecto y de detalle.
- d) Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
- e) Mediciones.
- f) Cuadro de precios descompuestos, cuando proceda.
- g) Presupuesto.

Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la población y acreditar que tienen capacidad suficiente.

En el proyecto de urbanización se incluirán las siguientes obras:

- a) Excavación y movimiento de tierras.
- b) Pavimentación de viario.
- c) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales, distribución de aguas, distribución de energía eléctrica, alumbrado público y canalizaciones de telecomunicación.
- d) Acondicionamiento de parques, jardines y espacios libres.

6.4.- CONDICIONES DE LA ORDENACION

Los viarios trazados en el interior de los sectores de suelo urbanizable programado reflejados en los distintos planos de ordenación que integran la documentación de este Plan General no son determinantes, sino simplemente una sugerencia del Equipo Redactor a título indicativo, excepto en lo que atañe a los Sistemas Generales.

6.4.1.- Criterios de ordenación

- a) Se tenderá a producir un tejido urbano de características semejantes a las de las áreas históricas, con jardines, plazas y calles de tamaños y formas variadas. Un sistema jerarquizado de calles garantizará la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerarios.
- b) Se conservarán e integrarán los elementos del paisaje.
- c) Se cuidarán las condiciones de borde entre suelo urbano y suelo no urbanizable, asegurando la unidad paisajística y la continuidad de itinerarios.
- d) Se distribuirán las áreas estanciales de forma que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos.
- e) Se proyectará el mobiliario urbano y los servicios mínimos necesarios para hacer confortables los espacios públicos.
- f) Se determinará la situación de las áreas destinadas a equipamiento sanitario, deportivo, cultural, a fin de garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan.
- g) Se tenderá a arborar el viario resultante con especies de porte grande, adecuadas al clima y condiciones de la zona. De manera que no se dificulte la visibilidad y maniobrabilidad en las vías públicas.

6.4.2.- Reservas de suelo para dotaciones

Se dimensionará de acuerdo a lo previsto en el Reglamento de Planeamiento, respondiendo a los estándares y superficies descritos en el Anexo al Reglamento de Planeamiento, Reservas de suelo para dotaciones en Planes Parciales.

Las dotaciones tendrán carácter de públicas, siendo por tanto el terreno que ocupen de cesión libre y gratuita para el Ayuntamiento, según el artículo 61.2 de la L.R.R.U y V.S..

6.4.3.- Parques y jardines públicos

Se adaptarán a las condiciones del terreno preservando los elementos morfológicos singulares (arroyos, vaguadas, etc.).

6.4.4.- Condiciones de diseño de la red viaria

Se tenderá a una solución del viario en malla, jerarquizándola en función de los usos e intensidades previstas, y con una superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y automóviles y el estacionamiento de éstos.

6.4.5.- Condiciones de los estacionamientos

En sectores industriales el estacionamiento se resolverá preferentemente al aire libre, en las propias calles o en espacios adyacentes y en las parcelas privadas. En este caso se conservará en el viario un número de plazas equivalente como mínimo al veinticinco (25) por ciento de las exigidas.

En sectores residenciales el estacionamiento se resolverá obligatoriamente en el interior las parcelas privadas, sin perjuicio de prever en el viario un número de plazas adicional equivalente como mínimo al cincuenta (50) por ciento de las exigidas.

El estacionamiento al aire libre en las calles se dispondrá preferentemente en bandas de dos (2) metros de anchura situadas entre las aceras y la calzada.

6.5.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES

Cada unidad del suelo urbanizable tiene sus condiciones, reflejadas en el Capitulo XIII de estas Normas.

Las condiciones particulares por las que se rige cada Sector son:

SECTOR	ORDENANZA
Sector 1, PPR-1 Uso característico RESIDENCIAL	ZUP-1
Sector 2, PPI-1 Uso característico INDUSTRIAL	ZUPI-1
Sector 3, PPI-2 Uso característico INDUSTRIAL	ZUPI-2
Sector 4, PPI-3 Uso característico INDUSTRIAL	ZUPI-3
Sector 5, PPI-4 Uso característico INDUSTRIAL	ZUPI-4
Sector 6, PPI-5 Uso característico INDUSTRIAL	ZUPI-5

CAPITULO VII.-

REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

7.1.- DEFINICION:

Suelo Urbanizable No Programado es el constituido por aquellos terrenos que siendo en principio aptos para ser urbanizables, no forman parte de la programación del Plan General, por lo que no es necesaria su incorporación al desarrollo urbano para el logro de los objetivos fijados en el Plan.

Aunque en el presente Plan no se delimita ningún área como Suelo Urbanizable No Programado, en este capítulo se desarrollan las normas para este tipo de suelo, caso de que a lo largo de la vigencia del presente Plan alguna zona fuera recalificada como tal.

7.2.- DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

El Ayuntamiento podrá autorizar la formulación de los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, a fin de regular la ordenación y urbanización de los terrenos que tuvieran esta calificación.

Estos programas contendrán las determinaciones expresadas en el Capítulo II de estas Normas, y los que se determinen particularmente a la hora de su formulación y ejecución.

El programa de actuación fijará el aprovechamiento tipo que corresponda a cada área de reparto en las que est, incluido, según se indica en el artículo 34.1 de la L.R.R.U. y V.S..

Los Programas de Actuación Urbanística se desarrollarán a través de los correspondientes Planes Parciales en la forma dispuesta por la Ley del Suelo, sus Reglamentos y las presentes Normas, así como las disposiciones previstas en la Ley de Reforma del Régimen Urbanístico 8/90 de 25 de Julio.

7.3.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

Mientras no se aprueben los Programas de Actuación Urbanística, los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Programado estarán sujetos al artículo 85 de la Ley sobre Régimen del Suelo y a las siguientes limitaciones:

- a) No podrán desarrollarse usos distintos a los existentes a la entrada en vigor del Plan General y que estuviesen en ese momento legalizados, salvo los agrarios que resulten acordes con las características del suelo.
- b) Las construcciones vinculadas e explotaciones agrarias o destinadas a vivienda familiar que puedan autorizarse estarán afectos al régimen de provisionalidad contemplado en el artículo 58.2 de la Ley del Suelo durante los ocho años iniciales de vigencia del Plan.

- c) No podrán efectuarse parcelaciones urbanísticas hasta que no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística y los Planes Parciales que lo desarrollen.

7.4.- AMBITO DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACION URBANISTICA:

Los Programas de Actuación Urbanística que se desarrollen deberán incluir una superficie mínima coincidente con la de alguno de los sectores previstos y señalados en el plano de Régimen y Gestión del Suelo.

El Ayuntamiento podrá acordar la integración de dos o más sectores dentro de un Programa de Actuación Urbanística siempre que se vea la conveniencia y justificación de proceder al desarrollo conjunto de los sectores propuestos.

7.5.- CONDICIONES URBANISTICAS DE LAS AREAS:

El desarrollo del Plan General determinará en cada caso:

- a) Los usos globales permitidos y los incompatibles en cada área dentro del modelo territorial y la estructura urbana propuesta.
- b) Las características urbanísticas de cada actuación, señalando los sistemas generales del viario, los espacios libres, servicios, dotaciones, las conexiones del sector con las redes viarias, y, en general, las condiciones esenciales para la ordenación del ámbito afectado.

CAPITULO VIII

REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

8.1.- DEFINICION

Suelo No Urbanizable es el constituido por aquellas áreas del territorio municipal que, por sus condiciones naturales, ambientales o paisajísticas, su valor agropecuario o su situación, deben ser mantenidas al margen de los procesos de urbanización, protegiéndolas a fin de impedir su incorporación a las áreas edificadas y evitando así su degradación.

No podrán ampliarse las posibilidades de edificación o admitirse usos en oposición a lo previsto en estas Normas.

Es Suelo No Urbanizable el calificado como tal en este Plan General.

8.2.- MODALIDADES

El Plano de CLASIFICACION DEL SUELO Y ZONIFICACION, a escala 1:10.000, delimita las áreas de Suelo No Urbanizable con arreglo a las siguientes categorías y códigos:

“Suelo Agrícola”.....	ZNU.
“Suelo Libre Permanente”	ZNULP.
“Suelo de Especial Protección Ecológica”.....	ZNUEPE.

8.3.- REGIMEN URBANISTICO

El Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico, no permitiéndose en él otros aprovechamientos que los agrícolas, forestales y paisajísticos, debiéndose conservar sus elementos naturales, suelo, flora, fauna o paisaje. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas 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, o no constituyan una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

El Suelo No Urbanizable deberá utilizarse de la forma que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad.

Dentro del Suelo No Urbanizable el Plan define las infraestructuras que corresponden a este suelo.

El Suelo No Urbanizable que esté en contacto con las vías de comunicación, quedará afectado por la Normativa Vigente en materia de carreteras y ferrocarriles.

8.4.- CONDICIONES GENERALES

8.4.1.- Parcelaciones rústicas

En Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas, que se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria, no pudiéndose realizar por debajo diez mil (10.000) metros cuadrados en terrenos de secano, ni de cinco mil (5.000) metros cuadrados en terrenos de regadío, sin perjuicio de la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria.

No se permitirá la segregación de fincas de superficies inferiores al doble de tales dimensiones mínimas.

8.4.2.- Condiciones de las parcelaciones rústicas

Para que puedan autorizarse actividades que requieran la presencia permanente de personas la parcela debe disponer de acceso rodado, suministro de agua potable, saneamiento suficiente y suministro de energía eléctrica.

8.4.3.- Núcleo de población

Es todo asentamiento humano que genere demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como red de suministro de agua, saneamiento, accesos viarios, etc., que son característicos de las áreas urbanas.

8.4.4.- Prevención de las parcelaciones urbanísticas

Queda prohibida la parcelación urbanística de los suelos no urbanizables.

Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:

Se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes, edificación de forma conjunta o pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario.

Tenga una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos.

Disponga de accesos viarios comunes exclusivos o dispongan de vías comunales rodadas en su interior de ancho superior a dos metros.

Disponga de servicios conjuntos, ya sea saneamiento, suministro de agua, energía eléctrica, etc.

Tenga construidas o se proyecte construir edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal.

Si se considera que existe una parcelación urbanística en Suelo No Urbanizable se denegarán las licencias y se paralizarán las obras, sin perjuicio de las sanciones oportunas.

8.5.- CONDICIONES DE USO Y EDIFICACION

8.5.1.- Usos permitidos en suelo no urbanizable

- a) Los que engloben actividades de producción agropecuaria.
- b) La defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies (conservación, mejora y formación de reservas naturales), y aquellos otros usos ligados al ocio y actividades culturales de la población.
- c) Las explotaciones mineras.
- d) Vertidos controlados de residuos sólidos.
- e) Usos infraestructurales.
- f) Usos declarados de utilidad pública o interés social, cuyos proyectos serán tramitados con arreglo al artículo 43.3 de la Ley del Suelo, respetando en todo caso el índice de edificabilidad establecido por estas Normas.

Los no contemplados en los puntos anteriores son usos incompatibles.

8.5.2.- Edificaciones permitidas en suelo no urbanizable

- a) Las vinculadas a explotaciones agropecuarias, mineras y canteras.
- b) Las vinculadas a la conservación del medio natural.
- c) Las vinculadas a la ejecución y mantenimiento de infraestructuras y servicios urbanos o al servicio al tráfico automovilístico.

El establecimiento de áreas de servicio en las carreteras estará condicionado a la autorización previa por parte del Organismo pertinente del que dependa la vía.

Con la justificación previa de que no existe posibilidad de formación de núcleo de población, podrán construirse edificios para vivienda unifamiliar, vinculados a explotaciones agrarias o al servicio de alguno de los usos permitidos, siempre que se vinculen a parcelas independientes que reúnan la condición de unidad mínima de cultivo conforme a estas Normas.

8.5.3.- Condiciones generales de volumen

Se establece una edificabilidad máxima de 0.2 m³/m² referida a la parcela bruta, considerando para su estimación, todo el volumen ocupado por las construcciones sean del tipo que sean, y la superficie total de la parcela en la que se asientan.

8.5.4.- Condiciones generales para los distintos usos permitidos

8.5.4.1.- Condiciones generales para los vertidos de residuos sólidos:

El Ayuntamiento delimitará las áreas concretas donde se puedan realizar vertidos de tierras, escombros o residuos orgánicos.

8.5.4.2.- Condiciones de la edificación vinculada a la producción agropecuaria:

a) Naves para almacenamiento de productos agropecuarios, maquinaria, aperos, etc., así como invernaderos y similares

Se separarán cuatro (4) metros de los caminos y de los linderos con las fincas colindantes.

Su superficie no ocupará más del veinte (20) por ciento de la parcela.

La altura máxima de las edificaciones será de seis (6) metros.

Resolverán en el interior de su parcela el aparcamiento de vehículos.

b) Establos y naves de ganado

No podrán ocupar una superficie superior al veinte (20) por ciento de la de la finca.

Se separarán un mínimo de quince (15) metros de los linderos de la finca. En todo caso, su separación a otros lugares donde se desarrollen actividades que originen presencia de personas, no será inferior a los quinientos (500) metros. Sin perjuicio del cumplimiento de la distancia mínima que deben guardar respecto a núcleos de población (2.500 metros).

La altura máxima de las edificaciones será de seis (6) metros.

Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción o reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

Cumplirán además cuanto disponga la normativa sectorial.

c) Otras construcciones necesarias para el desarrollo de la explotación específica (depósitos, silos, secaderos, etc.)

Se separarán un mínimo de quince (15) metros de los linderos de la finca.

La altura máxima de estas construcciones será la necesaria para poder desarrollar la actividad.

Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción o reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

Cumplirán además cuanto disponga la normativa sectorial.

d) Vallado de parcelas

El vallado de parcelas con setos vivos en suelo no urbanizables deberá guardar un retranqueo mínimo de cincuenta (50) centímetros a los linderos.

Los vallados con obra o materiales opacos tendrán la consideración de cerramiento de edificaciones y se retranquearán según las condiciones de éstas, tanto a linderos como a caminos.

8.5.4.3.- Condiciones de la edificación vinculada al mantenimiento de los servicios urbanos, infraestructuras, y servicio del tráfico automovilista

Las construcciones se separarán cuatro (4) metros de los caminos y fincas colindantes.

No se edificará a menos de doscientos cincuenta (250) metros de ninguna otra edificación.

Nunca la ocupación superará el veinticinco (25) por ciento de la superficie de la parcela.

La altura máxima será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros, salvo en las gasolineras donde se podrá alcanzar los doce (12) metros.

No se podrá levantar ninguna construcción en parcela inferior a dos mil (2.000) metros.

Cumplirá las disposiciones de rango supramunicipal.

8.5.4.4.- Condiciones de la edificación de vivienda familiar en suelo agrícola

No se podrá construir ninguna edificación para vivienda familiar en parcelas de superficie inferior a las dimensiones fijadas en el artículo 4.1 del presente Capítulo.

Las edificaciones se separarán de los linderos una distancia superior a la altura de la edificación y, en ningún caso, inferior a cuatro (4) metros.

La superficie edificada de la vivienda no superará los trescientos (300) metros cuadrados, sin considerar las edificaciones directamente ligadas al funcionamiento de la explotación.

La altura máxima de la edificación será de seis (6) metros y dos (2) plantas. Por encima de la altura máxima y hasta una altura total de nueve (9) metros podrán construirse palomares.

Cumplirán las condiciones generales señaladas en estas Normas para las viviendas en suelo urbano, y cuantas le fuesen aplicables de carácter municipal o supra-municipal.

En fincas de dimensión superior a la unidad mínima de cultivo, cabrá autorizar la edificación de tantas viviendas familiares ligadas a la explotación, como números enteros resulten de dividir la superficie de la finca por la unidad mínima de cultivo. Las viviendas no podrán construirse en tipologías de vivienda colectiva, y para su autorización deberán justificar su vinculación a la explotación agraria y que no constituyan núcleo de población.

8.5.5.- Condiciones de régimen específico del Suelo No Urbanizable calificado como Libre Permanente

Se comprende bajo la calificación de "Libre Permanente" aquél Suelo No Urbanizable no incluido en la modalidad de suelo agrícola y que por su situación o por sus características topográficas o físicas no podrá ser destinado a edificación alguna, a excepción de las siguientes:

- a.- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución o entretenimiento de obras y servicios públicos, previa la correspondiente indemnización.
- b.- Construcciones e instalaciones directamente vinculadas y que se puedan considerar imprescindibles o necesarias para el correcto desarrollo de la actividad Agrícola que pueda ejercitarse sobre ese suelo.

No se permitirán en este suelo otros usos que el agrícola y el forestal.

Cuando este suelo se encuentre dentro del área de influencia de un sistema general, se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable en la materia y a lo que establezcan estas Normas al reglamentar los sistemas generales.

8.5.6.- Condiciones de régimen específico del suelo no urbanizable calificado de Especial Protección Ecológica

El uso característico de esta categoría es el mantenimiento del medio natural. El objeto fundamental de esta calificación es tratar de conservar las escasas áreas forestales de pinar y monte bajo que han conseguido escapar a la voracidad del hombre actual.

Se permiten los usos de ocio, actividades culturales y de producción agropecuaria, siempre y cuando estas actividades no menoscaben la calidad del medio objeto de protección.

Sólo se permiten edificaciones vinculadas al mantenimiento del medio natural y al de los servicios públicos e

infraestructuras, sujetas a las condiciones naturales.

Asimismo se admite vivienda familiar, cuando esté directamente ligada a la guarda y protección del medio natural.

Se incluyen en el Suelo de Especial Protección Ecológica las áreas forestales; los terrenos que constituyen éstas áreas forestales no podrán ser dedicados a utilidades que impliquen transformación de su destino o naturaleza forestal o que lesionen el valor específico de la vegetación arbórea que se quiere proteger. Asimismo se incluye en este tipo de suelo la Reserva Mundial de La Encantada.

Los aprovechamientos de los productos forestales se realizarán dentro de los límites que permiten los intereses de su conservación y mejora, de acuerdo con lo previsto en la legislación especial en la materia. Se prohíbe expresamente la reforestación de áreas completas, así como la apertura de nuevas vías, excepto las imprescindibles para desarrollar, mantener y mejorar el área forestal.

La calificación de suelo como de Especial Protección Ecológica no legitima la expropiación de dicho suelo, que podrá ser adquirido por la Administración mediante cesión gratuita, compra o permuta de acuerdo con la legislación vigente.

8.6.- ORDENANZA DE PROTECCION DE VIALES

8.6.1.- Carreteras

Será de aplicación lo establecido en la Ley 9/1990 de 28 de Diciembre, de Carreteras y Caminos de las Cortes de Castilla-La Mancha, publicada el 2 de Enero de 1991 (B.O.C.M. nº 1), así como toda la normativa de carácter estatal vigente sobre los mismos.

8.6.2.- Ferrocarriles

Será de aplicación toda la normativa de carácter nacional vigente sobre este tema.

8.6.3.- Caminos

8.6.3.1.- Definición:

Se considerarán caminos las vías de dominio y uso público destinadas al servicio de explotaciones o instalaciones agropecuarias, y que estén señaladas como tales en los planos vigentes del Catastro del Término Municipal.

Todas las construcciones, vallados, instalaciones, etc. que se pretendan ejecutar en las márgenes de los caminos, se regularán por la Ordenanza Municipal de Caminos y en lo que no le contradiga, por lo establecido en estas Normas.

8.6.3.2.- Distancia de protección de la edificación

Todas las edificaciones guardarán una distancia mínima a los ejes de los caminos de diez (10) metros.

8.6.3.3.- Distancia de protección de los vallados

Cuando los vallados se realicen con materiales no opacos, se colocarán a una distancia mínima al eje del camino de cinco (5) metros. Si los elementos del vallado fuesen opacos, el vallado se situará a una distancia mínima de diez (10) metros del eje del camino.

8.6.3.4.- Distancia de protección del arbolado, arbustos, viñas y plantaciones de periodicidad superior a un año

Se guardará la distancia suficiente para permitir la maniobrabilidad de la maquinaria agrícola usada en su laboreo, sin necesidad de afectar al borde exterior de cunetas y terraplenes.

8.6.4.- Carriles, sendas y otros accesos

En todos aquellos accesos a parcelas que sean de uso privado o mancomunado, se estará a lo acordado entre los distintos propietarios de los mismos. En su defecto y salvo acuerdo entre partes, a lo establecido para Caminos.

8.6.5.- Instalaciones de riego, ocupación de subsuelo, líneas eléctricas y otras

En todos estos casos se guardará una distancia mínima de cinco (7) metros al eje de los caminos.

Se procurará siempre que los regadíos no afecten a los caminos.

CAPITULO IX

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

Consideraciones generales.

Las distintas actividades, para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tenga dispuesto el Plan General o el planeamiento que lo desarrolle, han de cumplir las condiciones particulares de los usos. Sin perjuicio del cumplimiento de la normativa supramunicipal sobre la materia.

Clases de usos:

A.- Espacios edificables:

- A.1.- Residencial.
- A.2.- Industrial.
- A.3.- Servicios terciarios.
- A.4.- Dotacional:
 - A.4.1.- Administrativo.
 - A.4.2.- Escolar.
 - A.4.3.- Deportivo.
 - A.4.4.- Socio-Cultural.
 - A.4.5.- Religioso.
 - A.4.6.- Sanitario.
 - A.4.7.- Cementerio.
 - A.4.8.- Servicios e infraestructuras.
 - A.4.9.- Comercial.

B.- Espacios no edificables:

- a) Dotación para el transporte y las comunicaciones.
- b) Dotación de parques y jardines públicos, (zonas verdes y áreas deportivas descubiertas).
- c) Dotación de servicios infraestructurales.

Actividades permitidas:

En suelo urbano solamente podrán instalarse actividades inocuas según el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y que cumplan las normas de Seguridad e Higiene y las condiciones establecidas en estas Normas.

Diferentes usos en un mismo edificio:

Cada uso, el principal y los accesorios, cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fueren de aplicación.

9.1.- USO RESIDENCIAL:

9.1.1.- DEFINICION:

Uso residencial es aquél que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

Las condiciones para el uso residencial son de aplicación en las construcciones de nueva edificación, en las obras de reestructuración en los edificios y en las que no representen desviación importante de los objetivos de la misma.

9.1.2.- CLASES DE USOS RESIDENCIALES:

9.1.2.1.- Vivienda:

Residencia destinada al alojamiento de personas, normalmente unidas por vínculos familiares.

Según su organización en la parcela las viviendas pueden ser:

- a) Vivienda en edificación unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sólo vivienda.
- b) Vivienda en edificación colectiva: cuando en la unidad parcelaria se edifica más de una vivienda con acceso común y susceptibles de aplicárseles la Ley de Propiedad Horizontal.

9.1.2.2.- Residencia comunitaria:

Residencia destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo familiar, incluidas las casas de huéspedes.

9.1.2.3.- Cámaras y anejos:

A los efectos de estas Normas serán considerados como viviendas, estando por tanto sujetos al cumplimiento de toda la normativa particular que les afecte, los locales sin un uso específico, las cámaras, anejos, trasteros, etc., que no estén adscritos o ligados por división horizontal al uso de una vivienda concreta.

9.1.3.- CONDICIONES URBANISTICAS:

Serán las correspondientes a la zona urbana donde se encuentre ubicada.

9.1.4.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL:

9.1.4.1.- Vivienda exterior:

Todas las viviendas de nueva edificación deberán ser exteriores, por lo que todas las piezas habitables tendrán huecos a espacios abiertos o patios que cumplan las condiciones que se establecen en estas Normas. Al menos uno de los huecos recaerá sobre calle o espacio libre público o privado siempre que cumplan lo establecido en estas Normas (Capítulo V, artículo 3.4.3).

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

9.1.4.2.- Programa mínimo de vivienda:

Vivienda mínima es la compuesta por una cocina, una estancia-comedor, un cuarto de aseo completo y un dormitorio principal o dos dormitorios sencillos.

Podrán disponerse apartamentos en los que la cocina esté integrada en la estancia-comedor. Su superficie útil no será inferior a los treinta y cuatro (34) metros cuadrados, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendedores ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros .

9.1.4.3.- Condiciones de las piezas:

9.1.4.3.1- Estancia:

Su superficie mínima útil será de doce (12) metros cuadrados; su forma permitirá inscribir un cilindro mínimo de tres (3) metros de diámetro y doscientos cincuenta (250) centímetros de altura.

9.1.4.3.2.- Estancia-comedor:

Su superficie mínima útil será de catorce (14) metros cuadrados, su forma permitirá inscribir un cilindro mínimo de tres (3) metros de diámetro y doscientos cincuenta (250) centímetros de altura.

9.1.4.3.3.- Estancia-comedor-cocina:

Su superficie útil mínima será de veinte (20) metros cuadrados, su forma permitirá inscribir un cilindro mínimo de tres (3) metros de diámetro y doscientos cincuenta (250) centímetros de altura.

Contará con un fregadero, pudiéndose disponer la cocina en armario.

9.1.4.3.4.- Cocina:

Su superficie mínima útil será de siete (7) metros cuadrados. Dispondrá de un fregadero.

9.1.4.3.5.- Cocina-comedor:

Su superficie útil mínima será de ocho (8) metros cuadrados. Dispondrá de un fregadero.

9.1.4.3.6.- Dormitorio principal y dormitorio doble:

Su superficie útil mínima será de diez (10) metros cuadrados, el lado de longitud libre mínima será de doscientos cuarenta (240) centímetros. La altura libre mínima será de doscientos cincuenta (250) centímetros al menos en el setenta y cinco (75) por ciento de su superficie.

9.1.4.3.7.- Dormitorio sencillo:

Su superficie útil mínima será de siete (7) metros cuadrados, el lado de longitud libre mínima será de dos (2) metros. Su altura libre mínima será de doscientos cincuenta (250) centímetros al menos en el setenta y cinco (75) por ciento de su superficie.

9.1.4.3.8.- Cuarto de aseo:

Su superficie mínima será de tres (3) metros cuadrados. Dispondrá como mínimo de un lavabo, una ducha o bañera y un inodoro. Un cuarto de aseo accesorio podrá constar solamente de un inodoro y un lavabo. Todo cuarto de aseo, cuando sea único en la vivienda, tendrá su acceso a través de un distribuidor previo. Cuartos de aseo secundarios podrá incorporarse a los dormitorios.

9.1.4.3.9.- Pasillos y distribuidores:

Su anchura mínima será noventa (90) centímetros, pudiendo existir estrangulamientos de hasta ochenta (80) centímetros, siempre que su longitud no supere los cuarenta (40) centímetros y en ningún caso enfrentados a una puerta. La disposición de las puertas de las piezas respecto a los pasillos permitirá el paso a cualquier pieza habitable de un rectángulo horizontal de cincuenta por ciento noventa (90) centímetros.

9.1.4.3.10.- Vestíbulo:

Su superficie mínima será de dos (2) metros cuadrados y un lado libre mínimo de ciento diez (110) centímetros. Podrá estar incorporado al pasillo.

9.1.4.3.11.- Tendedero:

Salvo existencia de tendedero común, o que el tendido de la ropa pueda hacerse en el patio de parcela, toda vivienda de más de un dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior destinada a tender ropa.

Cuando el tendedero recaiga sobre una vía pública, se dotará de un sistema de protección visual que dificulte la visión de la ropa tendida.

9.1.5.- DOTACION DE APARCAMIENTO:

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada unidad de vivienda, con una superficie de veinte metros cuadrados (20 m²) por plaza. En viviendas unifamiliares con un local para uso indeterminado en planta baja, la plaza de aparcamiento podrá considerarse incluida en éste, sin necesidad de justificar un local exprofeso como garaje. Se tendrán en cuenta las exenciones contempladas en estas Normas.

9.1.6.- CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD CON OTROS USOS:

9.1.6.1.- Industrial:

La compatibilidad de uso con la actividad industrial, se estudiará dependiendo primero del tamaño de la industria, y dentro de éste, según la actividad industrial.

a).- Serán compatibles las instalaciones industriales clasificadas como talleres familiares y artesanales, cuando estén ubicadas en planta baja, semisótano o edificio exclusivo, con las siguientes excepciones en función de la actividad industrial:

Industrias de la construcción: serán especialmente incompatibles todas aquellas que por sus instalaciones de maquinaria y utillaje puedan producir niveles de ruido o contaminación superiores a los admisibles por estas Normas.

Industrias químicas: incompatibles en todas sus formas.

b).- Serán incompatibles todas las industrias que por su tamaño estén clasificadas como pequeña industria a excepción de las siguientes dependiendo de su actividad:

Agropecuarias:

- Bodegas: uso compatible en todas sus formas, siempre que estén ubicadas en edificio exclusivo.

- Almacenes: uso compatible siempre que no produzcan olores molestos para el vecindario.

Manufacturas del vestido:

Sólo se permitirán talleres de confección siempre que no lleguen a producir niveles de ruido superiores a los admisibles por estas Normas.

Industrias de la construcción:

Almacenes: uso compatible.

Transportes y derivados:

Concesionarios de automóviles: uso compatible en exposiciones y locales de venta. Uso incompatible para los talleres de reparación no clasificados como talleres familiares o artesanos.

Gasolineras: uso compatible según zonas urbanas.

c).- Serán incompatibles todas aquellas industrias que por su tamaño estén clasificadas como medias y grandes, independientemente de la actividad a que estén dedicadas.

9.1.6.2.- Servicios terciarios:

Permitidos en todas sus formas: hospedaje, comercio, oficinas, salas de reunión y espectáculos, etc..

9.1.6.3.- Dotacional:

Escolar: uso compatible en todas sus formas.

Deportivo: uso compatible. Las instalaciones deportivas que requieran de instalaciones especiales, o que produzcan ruidos, molestias, aglomeraciones, etc. solo podrán ser instaladas en edificio exclusivo. Ligado al uso escolar se permite todo tipo de instalación deportiva, ya sea cubierta o al aire libre.

Socio-cultural: uso compatible en todas sus formas.

Religioso: uso compatible en todas sus formas.

Sanitario: uso compatible para centros de salud.

Dotacional comercial: uso compatible.

Servicios de la Administración y otros servicios urbanos: bomberos, policía, limpieza, etc.: uso compatible en todas sus formas.

Cementerios: uso prohibido.

Servicios infraestructurales: compatibles los ligados a la actividad residencial.

9.2.- USO INDUSTRIAL:

9.2.1.- DEFINICION:

Es uso industrial el que tiene como fin realizar operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución mayorista de primeras materias.

9.2.2.- CLASIFICACION:

A) Según el tamaño de la industria:

9.2.2.1.- Taller familiar y artesano:

Aquél que tiene carácter individual, familiar o con algún empleado, utilizando máquinas o aparatos movidos a mano o por motores que no transmiten molestias al exterior (ruidos, emanaciones o peligros especiales).

Entran en esta categoría los almacenes y garajes con superficie inferior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

9.2.2.2.- Pequeña industria:

Aquellas que aún produciendo algunas molestias, no generen gases, polvo, olores molestos, ruidos excesivos, vibraciones, peligro ni acumulaciones de tráfico.

Entran en esta categoría los almacenes y garajes con superficie comprendida entre ciento cincuenta y uno (151) y trescientos (300) metros cuadrados.

9.2.2.3.- Industria media y grande:

Grandes instalaciones fabriles o de almacenaje, de superficie superior a trescientos (300) metros cuadrados.

B) Clasificación según la actividad industrial:

9.2.2.4.- Agropecuarias.

Todas aquellas industrias que de un modo directo o indirecto tienen que ver con la actividad agraria.

9.2.2.4.1.- Bodegas.

Son todas aquellas instalaciones dedicadas a almacenamiento, conservación y elaboración de vinos. Se estará a lo dispuesto para las naves Industriales y Comerciales en lo que les fuera de aplicación.

9.2.2.4.2.- Almacenes.

Locales destinados a guardar, manipular o comercializar productos agropecuarios. En esta categoría se encuadran los silos, almacenes de abonos, semillas y piensos, así como secaderos e instalaciones similares.

9.2.2.4.3.- Alimentación.

Industrias de alimentación son aquellas destinadas a la distribución, fabricación o manipulación de productos destinados a la alimentación. Los mataderos de animales estarán incluidos en esta categoría.

9.2.2.5.- Manufacturas del vestido.

Industrias, almacenes y talleres destinados a la confección, fabricación o reciclaje, de todo tipo de prendas destinadas al vestido u otras formas de consumo.

9.2.2.6.- Industrias de la construcción.

9.2.2.6.1.- Talleres

Instalaciones destinadas a la fabricación o reparación de carpinterías de madera, aluminio, metálicas, PVC, calderería, herrería, serrería, etc.

También serán considerados como talleres de la industria de la construcción las instalaciones donde se manipulen piedras naturales, mármoles, cantería, etc..

9.2.2.6.2.- Almacenes.

Instalaciones dedicadas a almacenamiento, distribución y manipulación de materiales para la construcción, que no comporten procesos de fabricación.

9.2.2.6.3.- Fábricas

Instalaciones industriales dedicadas a la elaboración de productos destinados a la construcción, tales como terrazos, bovedillas, cerámicas, viguetas, hormigones, etc.

9.2.2.7.- Industria química.

Instalaciones dedicadas a la fabricación, manipulación o almacenamiento de productos químicos, tales como ácidos, pinturas, etc.

9.2.2.8.- Transportes y derivados

Instalaciones industriales dedicadas a actividades de fabricación, distribución o almacenaje de productos relacionados con el transporte de mercancías o viajeros, tales como gasolineras, garajes y aparcamientos, talleres y concesionarios de vehículos, etc.

En esta categoría no se consideran incluidos los garajes y aparcamientos privados obligatorios vinculados a otros usos, sino los referidos exclusivamente a la explotación industrial de esta actividad (campas para camiones, etc.).

9.2.2.9.- Varios.

Instalaciones dedicadas a la fabricación de maquinaria, así como talleres de imprenta, etc..

9.2.3.- CONDICIONES URBANISTICAS:

Serán las correspondientes a la zona urbana donde se encuentre ubicada la edificación industrial.

9.2.4.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO INDUSTRIAL:

9.2.4.1.- Carga y descarga:

Por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje, la instalación dispondrá de una zona exclusiva de carga y descarga en el interior de la parcela de superficie mínima de diez (10) por cuatro (4) metros.

En zonas de uso característico residencial, el Ayuntamiento regulará los horarios y modos de la carga y descarga, procurándose que esta actividad se realice dentro del local cerrado.

9.2.5.- DOTACION DE APARCAMIENTO:

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie industrial, excepto los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil de taller.

Para las gasolineras o estaciones de servicio además de las disposiciones legales vigentes que les fueran de aplicación dispondrán de plazas de aparcamiento en numero suficiente para no entorpecer el tráfico, con un mínimo de dos (2) plazas por surtidor.

9.2.6.- CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD CON OTROS USOS:

9.2.6.1.- Residencial

Unicamente se autorizan viviendas para uso exclusivo del personal de vigilancia y mantenimiento.

Se admite una sola vivienda por industria, debiendo estar adscrita al edificio industrial.

9.2.6.2.- Industrias no tolerables

Las industrias sitas en zona residencial no acogidas al régimen de especial tolerancia descrito en el capítulo III, artículo 5.1,d) de estas Normas, aunque estuvieran legalmente instaladas, no podrán aumentar la superficie edificada ni instalar máquinas o utillaje que aumente su capacidad productiva, salvo que vayan destinadas a eliminar molestias para el vecindario.

9.2.6.3.- Servicios terciarios

Hospedaje: incompatible.

Comercio: compatible ligado a la actividad industrial.

Oficinas: permitido su uso para las que estén ligadas a la actividad industrial.

Salas de reunión y espectáculos: incompatible.

9.2.6.4.- Dotacional

Escolar: uso incompatible.

Deportivo: uso compatible, ligado a la actividad industrial.

Socio-cultural: uso compatible, ligado a la actividad industrial.

Religioso: uso incompatible.

Sanitario: uso permitido para centros de salud, y Dispensarios puntuales para uso exclusivo de las empresas instaladas en la zona.

Dotacional comercial: uso incompatible.

Servicios de la Administración y otros servicios urbanos: bomberos, policía, limpieza, etc.: uso compatible.

Cementerios: uso incompatible.

Servicios infraestructurales: permitidos los ligados a la actividad industrial.

9.3.- USO DE SERVICIOS TERCIARIOS:

9.3.1.- DEFINICION

Uso de servicio terciario es aquél que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos.

9.3.2.- CLASES DE USOS DE SERVICIO TERCIARIO

9.3.2.1.- Hospedaje

Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

9.3.2.2.- Comercio

Cuando el servicio terciario se destina a suministrar mercancías mediante ventas al pormenor, incluida venta de comida y bebidas para consumo en el local.

9.3.2.3.- Oficinas

Cuando el servicio terciario se destina a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información. Pueden ser actividades puras de oficina o asociadas a actividades industriales, constructivas, etc., que consuman un espacio propio e independiente.

9.3.3.- CONDICIONES URBANISTICAS

Serán las correspondientes a la zona urbana donde se encuentre ubicada.

9.3.4.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO TERCIARIO

9.3.4.1.- Condiciones de hospedaje

Además de las disposiciones legales vigentes sobre la materia y de las particulares de la Consejería de Industria y Turismo, cumplirán con las condiciones siguientes:

9.3.4.1.1- Dormitorios

Sus dimensiones mínimas serán iguales a las establecidas para los de las viviendas familiares; dispondrán además de un armario ropero de sesenta (60) centímetros de longitud mínima por cama o plaza.

Los accesos interiores cumplirán los requisitos exigidos en las viviendas familiares.

9.3.4.1.2.- Aseos

Todo local de utilización por el público dispondrá de un aseo independiente para cada sexo, dotado con retrete y lavabo.

9.3.4.2.- Condiciones del comercio

9.3.4.2.1.- Dimensiones

La superficie mínima de venta será de seis (6) metros cuadrados, no pudiendo ser zona de paso.

9.3.4.2.2.- Aseos

Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo.

En locales de más de trescientos (300) metros cuadrados se dispondrá de un retrete y un lavabo independientes para cada sexo. Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, aislándose mediante un vestíbulo.

Los locales destinados a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán como mínimo de una unidades de retrete y lavabo para cada sexo, cualquiera que sea su superficie.

9.3.4.2.3.- Carga y descarga

Por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie dedicada al comercio, la instalación dispondrá de una zona exclusiva de carga y descarga en el interior de la parcela de superficie mínima de diez (10) por cuatro (4) metros.

En zonas de uso característico residencial el Ayuntamiento regulará los horarios y modos de la carga y descarga, procurándose que esta actividad se realice dentro del local cerrado.

9.3.4.2.4.- Pasajes comerciales

Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando pasajes, que tendrán acceso para el público por sus extremos con una anchura mínima de cuatro (4) metros.

9.3.4.2.5.- Almacenaje de productos alimentarios

Los locales de comercio alimentario dispondrán de un almacén o trastienda debidamente acondicionada para la conservación de alimentos, con una superficie mínima del diez (10) por ciento de la superficie de venta del local, y nunca inferior a tres (3) metros cuadrados.

9.3.4.3.- Condiciones de las oficinas

9.3.4.3.1.- Accesos interiores

La anchura mínima de todos los accesos interiores de las oficinas será de ciento treinta (130) centímetros.

9.3.4.3.2.- Aseos

Los locales destinados a oficinas dispondrán como mínimo de un retrete y un lavabo.

9.3.4.4.- Condiciones de los despachos profesionales domésticos

Se aplicarán las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

9.3.4.5.- Condiciones de las salas de reunión

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

9.3.5.- DOTACION DE APARCAMIENTOS

9.3.5.1.- Hospedaje

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada tres (3) habitaciones si resultase número mayor.

9.3.5.2.- Comercio y oficinas

En edificios de uso exclusivo comercial o de oficinas, o en los que más del cincuenta (50) por ciento de su superficie esté dedicada al uso de servicios terciarios, se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial.

En edificios de nueva planta, todo local comercial, de oficinas, uso terciario, o uso indefinido, situado en planta superior a la baja, deberá contar con una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie.

9.3.6.- CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD CON OTROS USOS

9.3.6.1.- Residencial

Compatible en todas sus formas.

9.3.6.2.- Industrial

Son de aplicación todas las compatibilidades e incompatibilidades descritas en el artículo 1.6.1 de este capítulo para el uso residencial.

9.3.6.3.- Dotacional

Escolar: uso compatible en todas sus formas.

Deportivo: uso compatible. Las instalaciones deportivas que requieran de instalaciones especiales, o que produzcan aglomeraciones o ruidos solo podrán ser instaladas en edificio exclusivo. Ligado al uso escolar se permite todo tipo de instalación deportiva, ya sea cubierta o al aire libre.

Socio-cultural: uso compatible.

Religioso: uso compatible.

Sanitario: uso compatible para centros de salud.

Dotacional comercial: uso compatible.

Servicios de la Administración y otros servicios urbanos: bomberos, policía, limpieza, etc.: uso compatible en todas sus formas.

Cementerios: uso prohibido.

Servicios infraestructurales: compatibles los ligados a la actividad residencial.

9.4.- USO DOTACIONAL

9.4.1.- DEFINICION

Uso dotacional es aquél que sirve para proveer a los ciudadanos del necesario equipamiento educativo, cultural, sanitario, y a proporcionar los servicios ciudadanos de carácter administrativo o infraestructurales.

9.4.2.- CLASES DE USOS DOTACIONALES

A) Equipamiento:

Escolar.

Incluye los espacios, edificios y locales destinados a funciones docentes, que se consideran de obligatoria determinación en los Planes y que corresponden a los siguientes niveles educativos:

- A) Centros preescolares
- B) Centros de Enseñanza General Básica
- C) Centro de Bachillerato Unificado Polivalente
- D) Centros de Formación Profesional.

Deportivo.

Comprende los campos de deportes, locales destinados a la práctica del mismo, piscinas y similares, sean de carácter particular, oficial o comercial.

Socio-cultural.

Incluye los espacios, edificios y locales destinados a funciones socio-culturales.

Religioso.

Incluye los espacios, edificios y locales destinados a actividades religiosas.

Sanitario.

Incluye los edificios y locales destinados a funciones sanitarias, según los dos tipos siguientes:

A) Centros de salud.

B) Hospitales, residencias y grandes edificios sanitarios.

B) Servicios urbanos:

Dotacional comercial: incluye los mercados de abastos y centros de comercio básico.

Servicios de la Administración y otros servicios urbanos: incluye los edificios dedicados a servicios urbanos y de la administración: bomberos, policía, limpieza, etc.

Cementerios.

C) Servicios infraestructurales:

Transporte, comunicaciones, suministro de agua, energía, saneamiento, telefonía, etc.

9.4.3.- CONDICIONES URBANISTICAS DE LOS USOS DOTACIONALES

9.4.3.1.- Altura y edificabilidad:

9.4.3.1.1.- Equipamiento educativo

Los edificios destinados a la enseñanza no superarán la altura de tres plantas (baja más dos ó 9,50 m.), 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 altura.

La edificabilidad se ajustará a la que le corresponda según la zona urbana en que estuviera ubicada la actividad, pudiendo sobrepasarse si así fuera exigido por las construcciones específicas (deportivas, etc.) o el número de plazas escolares.

9.4.3.1.2.- Equipamiento deportivo

Se permite una altura máxima de dos (2) plantas y seiscientos cincuenta (650) centímetros que puede ser sobrepasada, previa autorización del Ayuntamiento, por instalaciones especiales como tribunas, frontones, pabellones cubiertos, etc.

El volumen máximo edificable será el resultado de aplicar la edificabilidad de 3 m³/m²., pudiendo sobrepasarse si así fuera exigido por las construcciones específicas (auditorios, carpas, etc.). En parcelas destinadas a equipamiento deportivo la edificabilidad máxima será de un (1) metro cuadrado por cada dos (2) metros cuadrados de parcela neta. Deberá destinarse como mínimo el veinticinco (25) por ciento de la superficie de la parcela para ajardinamiento y arbolado.

La ocupación máxima de la parcela con edificaciones deportivas cubiertas será del cuarenta (40) por ciento.

9.4.3.1.3.- Equipamiento socio-cultural

Los edificios exclusivos destinados a este uso no superarán la altura de tres plantas (baja más dos ó 9,50 m.), 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 altura.

La edificabilidad se ajustará a la que le corresponda según la zona urbana en que estuviera ubicada la actividad, pudiendo sobrepasarse si así fuera exigido por las construcciones específicas (auditorios, carpas, etc.).

9.4.3.1.4.- Equipamiento religioso

En los templos, no se fija altura máxima. En el resto de edificaciones de uso religioso, la altura máxima será la fijada para la zona.

9.4.3.1.5.- Equipamiento sanitario

Para centros de salud la altura máxima, así como la edificabilidad, serán las fijadas para la zona urbana donde se encuentren ubicados.

Para hospitales, residencias y grandes edificios de uso exclusivo sanitario, y siempre que se trate de edificación aislada, la altura máxima será de tres (3) plantas y diez (10) metros, y el volumen máximo edificable será el resultado de aplicar una edificabilidad de 9 m³/m². Estos máximos podrán sobrepasarse si así lo exigieran las necesidades del edificio.

En hospitales, residencias y grandes edificios sanitarios, el porcentaje máximo de suelo ocupado con la edificación será del setenta (70) por ciento de la parcela.

9.4.3.1.6.- Equipamiento dotacional comercial

La altura y edificabilidad máximas serán las fijadas para la zona urbana donde se encuentren ubicados.

9.4.3.1.7.- Equipamiento dotacional de servicios de la Administración y otros servicios urbanos

La altura y edificabilidad máximas serán las fijadas para la zona urbana donde se encuentren ubicados.

9.4.3.1.8.- Equipamiento dotacional de parques y jardines públicos (zonas verdes)

El volumen máximo edificable para este uso será de 0,2 m³/m².

No podrá edificarse para ninguna actividad que no esté vinculada al recreo, ocio, cultura o deporte, con una ocupación máxima del cinco (5) por ciento de su superficie y sin rebasar la altura media del árbol de porte tipo; también se permitirá la edificación para las concesiones especiales que el Ayuntamiento acuerde para el apoyo del recreo de la población (quioscos y similares).

9.4.3.2.- Casos de excepción.

ANULADO

9.4.4.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL

9.4.4.1.- Equipamiento escolar

Las construcciones de este tipo se atenderán a las disposiciones del Ministerio de Educación y Ciencia.

9.4.4.2.- Equipamiento deportivo

En sus instalaciones y demás normativas se atenderán a las dictadas por la Delegación Nacional de Deportes. Cuando el equipamiento deportivo esté ligado al escolar, serán de aplicación igualmente las disposiciones del Ministerio de Educación y Ciencia.

9.4.4.3.- Equipamiento socio-cultural

Cumplirán con las disposiciones vigentes sobre el tipo de edificio y el destino a que estén afectos.

9.4.4.4.- Equipamiento religioso

Los edificios destinados a residencia de comunidades religiosas o instituciones de caridad quedan relevados del cumplimiento de la normativa específica de vivienda y hospedaje, siempre que estén ubicados en edificio exclusivo.

9.4.4.5.- Equipamiento sanitario

Cumplirán las condiciones vigentes en materia de sanidad.

Contarán con un espacio interior en la parcela de las dimensiones necesarias para el servicio de ambulancia.

9.4.4.6.- Equipamiento dotacional comercial

Serán de aplicación las disposiciones vigentes en materia de Sanidad y Consumo, así como las de otros Organismos con competencias en la materia.

9.4.4.7.- Equipamiento dotacional de servicios de la Administración y otros servicios urbanos e infraestructurales

Las determinaciones del Plan General sobre instalaciones de infraestructuras llevan implícita la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

Serán de aplicación todas las Normas y disposiciones vigentes de los Organismos con competencias en la materia.

9.4.4.7.1.- Uso dotacional para el transporte y las comunicaciones

9.4.4.7.1.1.- Apertura de calles particulares

Cuando mediante un Estudio de Detalle, se contemplara la apertura de una nueva vía, la ubicación y el trazado de ésta, será al que su incidencia en la trama sea mínima. Los Servicios Técnicos Municipales, velarán porque el trazado de las vías sea el más idóneo para los intereses de la comunidad. Se prohíbe el encuentro de calles en cruces ordinarios, con ángulos menores de cuarenta y cinco (45) grados. Los ejes de las vías de nueva apertura, deberán conectar en las embocaduras de manera coincidente con los ejes de las calles preexistentes, o deberán separarse más de cuarenta (40) metros de un cruce ya existente.

No podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas por este Plan.

9.4.4.7.1.2.- Pavimentación de las vías públicas

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

Las áreas peatonales y de circulación rodadas estarán claramente definidas, pudiéndose diversificar los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría.

El pavimento peatonal no presentará obstáculos a la circulación de personas y vehículos de mano. Se prestará especial atención a la circulación de minusválidos, mediante la supresión sistemática de barreras y obstáculos.

En vados y zonas de acera que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, se colocarán bordillos con el canto achaflanado.

9.4.4.7.1.3.- Calles compartidas (de especial tratamiento peatonal)

Son aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y por automóviles a reducida velocidad. Tendente a buscar una uniformidad visual en el tratamiento del pavimento, éste será tal que evite la impresión de separación rígida entre calzada y acera.

9.4.4.7.1.4.- Aparcamientos en la vía pública, dimensiones mínimas:

Aparcamiento en línea: cinco (5) metros.

Aparcamiento en batería: tres (3) metros

Aparcamiento en espina: cuatro (4) metros.

Los aparcamientos en vías públicas nunca interferirán el tránsito de éstas.

9.4.4.7.2.- Ordenanzas reguladoras del Sistema Ferroviario

9.4.4.7.2.1.- Objeto:

Las presentes normas tienen por objeto establecer con carácter general el régimen urbanístico del suelo ferroviario como factor integrante del planeamiento territorial.

Se aplicará esta Ordenanza al Suelo clasificado en el Plano de Clasificación del Suelo y Zonificación con el nombre de "Terrenos de RENFE".

9.4.4.7.2.2.- Clasificación del suelo ferroviario:

A efectos de aplicación de estas normas, el suelo ferroviario se subdivide en zonas de equipamiento ferroviario, zona ferroviaria y viales ferroviarios.

A) Zona de equipamiento ferroviario: Constituyen la zona de equipamiento ferroviario los terrenos comprendidos dentro del recinto de la población, y que sirven de soporte a la estación de viajeros con sus edificios de servicios, y las instalaciones directa o indirectamente relacionadas con el ferrocarril.

B) Zona ferroviaria: Constituyen la zona ferroviaria los terrenos que sirven de soporte a estaciones de mercancías, talleres, muelles, almacenes, edificios de servicio, o cualquier otra instalación relacionada con el ferrocarril.

C) Viales ferroviarios: Constituyen la zona de viales ferroviarios, los terrenos ocupados por la vía e instalaciones complementarias (agujas, andenes de circulación, etc.) y la zona de protección del ferrocarril, ésta última de acuerdo con la definición que de la misma se hace en la Ley 16/1987 de 30 de Julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres.

9.4.4.7.2.3.- Condiciones de volumen (Edificabilidad):

La edificabilidad máxima medida en m²t/m²s. para cada una de las zonas en que se divide el suelo ferroviario, con una altura máxima libre, dadas las condiciones tan variadas de la edificación ferroviaria, queda establecida como sigue:

A) Edificabilidad en la zona de equipamiento ferroviario: La edificabilidad será de 1 m²t/m²s.

B) Edificabilidad en la zona ferroviaria: La edificabilidad en esta zona será de 0,70 m²t/m²s.

C) Edificabilidad en la zona de viales ferroviarios:

La edificabilidad en esta zona será de 0,02 m²t/m²s.

D) Ocupación en planta: La ocupación máxima en planta de la parte edificada será del cincuenta por ciento (50%) en las zonas de equipamiento ferroviario y ferroviaria.

9.4.4.7.2.4.- Usos permitidos:

A) En la zona de equipamiento ferroviario:

A.1.- Servicios ferroviarios, que serán de atención al viajero (edificio de estación) y generales a la ciudad (Correos, Paquete Exprés, Auto Expreso, etc.).

A.2.- Servicios de atención al viajero, que son complementarios de los anteriores, y que comprenden los restaurantes, cafeterías, comercios, instalaciones recreativas, zonas residenciales para los viajeros, etc.

A.3.- Equipamiento de la estación, que comprende las zonas de oficinas, dormitorios y viviendas de servicio a la estación, así como las correspondientes zonas de aparcamiento, tanto subterráneo como en superficie.

B) En la zona ferroviaria.

B.1.- Ferroviaria: comprende todas las edificaciones industriales e instalaciones necesarias para el adecuado funcionamiento del servicio ferroviario y los que se hallan vinculados con el mismo.

B.2.- Almacenes e industrias: se entiende por tales las edificaciones e instalaciones destinadas al depósito y conservación de las mercancías transportadas por ferrocarril, así como las zonas correspondientes de carga y descarga.

B.3.- Viviendas: permitidas aquellas destinadas para uso exclusivo del personal ferroviario, con una superficie inferior al diez por ciento (10%) de la superficie calificada como zona ferroviaria.

B.4.- Oficinas: permitidas las vinculadas a la explotación ferroviaria.

B.5.- Dormitorios: permitidos exclusivamente para uso de agentes ferroviarios.

B.6.- Cultural y salas de reuniones: permitido en todas sus categorías, para uso del personal de la Empresa.

B.7.- Deportivo: permitido sin espectadores para uso exclusivo del personal de la Empresa.

B.8.- Sanitario: permitido el uso sanitario para ambulatorios sin hospitalización

B.9.- Religioso: permitidos solo oratorios y capillas.

B.10.- Aparcamiento: el necesario para el correcto funcionamiento de esta instalación.

C.- Zonas de viales ferroviarios:

Se permitirá, únicamente en esta zona, la edificación de garitas, o edificaciones singulares de viviendas unifamiliares aisladas al servicio de la explotación ferroviaria, así como los soportes de las instalaciones eléctricas, telefónicas o telegráficas, que son precisas para el funcionamiento ferroviario.

9.4.4.7.2.5.- Limitaciones generales:

A) Son aplicables a los ferrocarriles las normas y disposiciones relativas al uso y defensa de las carreteras que tengan por objeto:

A.1.- La conservación de la vía, sus elementos, obras de fábrica e instalaciones de cualquier clase necesarias para la explotación.

A.2.- Las limitaciones impuestas en relación con los terrenos inmediatos al ferrocarril, según sean zonas de dominio público, servidumbre o afectación.

A.3.- Las prohibiciones que tiendan a evitar toda clase de daño o deterioro de las vías o riesgo o peligro para las personas.

A.4.- Las prohibiciones necesarias para no interrumpir el libre tránsito.

B) Los particulares que pretendan construir o reedificar en la zona de servidumbre o afectación, así como realizar obras u otras actividades que hayan de atravesar la vía, o que impliquen alguna servidumbre o limitación sobre el ferrocarril, sus terrenos, instalaciones o dependencias, además de la correspondiente licencia municipal, deberán obtener previamente la conformidad de la empresa titular de la línea, la cual podrá establecer las condiciones en las que debe ser realizada la actividad de que se trate.

El incumplimiento de este trámite implicará, además de la imposición de la sanción pecuniaria que corresponda, la demolición de lo indebidamente construido.

C) A tenor de lo dispuesto en la vigente Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres y su correspondiente Reglamento, se distinguen a lo largo de la traza del ferrocarril y a ambos lados de la misma, las denominadas zonas de "Dominio Público" "Servidumbre y Afección", según el esquema adjunto, en las que serán de aplicación las siguientes limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos:

C.1.- Zona de dominio público

Dentro de esta zona, la más restrictiva en cuanto a autorizaciones de obra se refieren sólo se deberán autorizar las obras indispensables para el cruce con el ferrocarril de las conducciones de agua, electricidad, comunicaciones telefónicas y de petróleo, teniendo en cuenta en todo caso que la zona de ocho (8) metros contigua a la explanación podrá ser el futuro soporte de nuevas ampliaciones de la vía.

C.2.- Zona de servidumbre:

Dentro de esta zona no podrán realizarse nuevas edificaciones ni reedificaciones, salvo que excepcionalmente así lo autorizasen el Ayuntamiento y RENFE a la vista de las circunstancias concurrentes y justificación de no perjudicar al ferrocarril.

C.3.- Zona de afección:

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obra o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá las previas autorizaciones del Ayuntamiento y RENFE. Es importante decir a este respecto que la denegación

de la autorización deberá fundarse en las previsiones de planes o proyectos de ampliación o variación del ferrocarril en un futuro no superior a diez (10) años.

D.- Esquema de las zonas ferroviarias de dominio público, servidumbre y afección para Suelo Urbano, Urbanizable y No Urbanizable:

9.4.4.7.2.6.- Planes de ordenación de sectores inmediatos:

A) Los Planes Parciales de Ordenación Urbana correspondientes a sectores de Suelo Urbanizable, Programado y No Programado, cruzados por ó inmediatos a las vías férreas regularán la edificación y el uso, y ordenarán el suelo, respetando las limitaciones impuestas por la legislación especial ferroviaria y por las ordenanzas ferroviarias de este Plan.

B) En estos Planes Parciales, la inedificabilidad a que se refiere el artículo anterior, podrá ser ampliada o reducida, respecto a áreas o sectores determinados, siempre que se respete, en todo caso, las limitaciones impuestas por la legislación ferroviaria y previa autorización de la Administración Ferroviaria Competente.

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

9.4.4.7.2.7.- Vallado de las líneas férreas y pasos a nivel:

La transformación de Suelo Urbanizable en Suelo Urbano, esto es, las actuaciones urbanísticas en Suelo Urbanizable, tanto en el Programado como en el No Programado, incluirán dentro de las mismas la obligación por parte del ente urbanístico actuante del vallado de la línea férrea que pase por las inmediaciones de este suelo y de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Transportes, no crearán ningún paso a nivel, es decir, el cruce de la red viaria o peatonal prevista en los planes con la vía férrea se realizará a diferente nivel. Aplicándose en estos casos la normativa propuesta para el Suelo Urbano, por lo que la intersección, carretera-ferrocarril, será objeto de un Estudio de Detalle.

Por lo que respecta al Suelo Urbano, y tanto en los Planes Especiales de Reforma Interior que se pudieran formular, como en aquellos suelos que sean objeto de un planeamiento de rango superior, y al objeto de suprimir las posibles interferencias del tráfico viario y peatonal con el ferroviario, para estos puntos de cruce será preceptivo el desarrollo de un Estudio de Detalle cuya aprobación requerirá la conformidad de la administración ferroviaria.

Por último, el Suelo No Urbanizable, mientras permanezca en esta situación, y para los cruces carretera-ferrocarril, se tendrá en cuenta que no será edificable el rectángulo delimitado por la intersección de las zonas de afección de la carretera y del ferrocarril.

9.4.4.7.2.8.- Licencias y autorizaciones:

En las obras necesarias para la gestión del servicio ferroviario, tales como tendido y ampliación de vías, construcción de andenes y muelles de carga y descarga y, en general, cualquier otra que no afecte al Plan General de Ordenación, se entienden implícitamente concedidas todas las autorizaciones, permisos y licencias administrativas precisas y convenientes, conforme establece el artº 179 de la L.O.T.T.

Cuando se tratase de obras que no fueran necesarias estrictamente para la prestación del servicio ferroviario, y éstas afectasen al Plan General de Ordenación, deberá someterse el Proyecto previamente a la conformidad del Ayuntamiento y, en caso de disconformidad de dicha Autoridad con el Proyecto, se elevará a la Comisión Provincial de Urbanismo u Organismo que asuma sus funciones, quién decidirá definitivamente.

9.4.4.8.- Dotación de parques y jardines públicos (zonas verdes)

Comprende las zonas declaradas en el Plan General como Zonas Verdes, tanto privadas como públicas, es decir, los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de mejorar las condiciones ambientales, estéticas y de calidad de vida de la población, garantizando la salubridad, reposo y esparcimiento de sus habitantes.

9.4.4.8.1.- Cerramientos

Tendrán una altura máxima de un (1) metro si se trata de elementos opacos; se podrá rebasar esta altura con setos vegetales o protecciones diáfanas.

9.4.4.8.2.- Arbolado, ajardinamiento y mobiliario

Se acondicionarán con especies vegetativas y forestales propias de la zona y que mejor se adapten al entorno natural. Se mantendrá una primacía de zona forestada sobre la acondicionada mediante urbanización.

Las zonas verdes contarán, en lo posible, con juegos infantiles (mobiliario, áreas de arena, áreas de juegos no estandarizados), campos de juegos al aire libre (petanca, bolos, etc.), áreas de deporte no reglado, islas de estancia (lugares acondicionados con mobiliario adecuado para el reposo), y zonas de defensa ambiental (arbolado para la protección de ruidos y la retención de partículas contaminantes).

9.4.4.8.3.- Instalaciones deportivas

Las zonas verdes que por su tamaño lo permitan, podrán contar con áreas reservadas para la práctica de deportes al aire libre. Estas instalaciones serán del tipo de campos abiertos de fútbol, circuitos de atletismo, etc.

Estas zonas no podrán ocupar más del cuarenta (40) por ciento de la superficie total de la zona verde.

Las edificaciones anexas a estas áreas (vestuarios y similares), cumplirán las condiciones descritas en el artículo 4.3.1.8. anterior.

9.4.5.- DOTACION DE APARCAMIENTOS EN EL USO DOTACIONAL

9.4.5.1.- Equipamiento escolar

En el interior de la parcela, se reservará una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) alumnos.

9.4.5.2.- Equipamiento deportivo

Se reservará una superficie para aparcamiento no inferior al cinco (5) por ciento del total de la parcela.

9.4.5.3.- Equipamiento socio-cultural

Se reservará una superficie para aparcamiento no inferior al cinco (5) por ciento del total de la parcela.

9.4.5.4.- Equipamiento religioso

Deberán preverse aparcamientos cuyo número será fijado por la Oficina Técnica municipal en función de su situación.

9.4.5.5.- Equipamiento sanitario

Se reservará una plaza de aparcamiento por cada cuatro (4) camas.

9.4.5.6.- Equipamiento dotacional comercial

Se dotará de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados.

9.4.5.7.- Equipamiento dotacional de servicios de la Administración y otros servicios urbanos

Se dotará de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados.

9.4.5.8.- Equipo dotacional de parques y jardines públicos (zonas verdes)

El aparcamiento estará permitido anexo a vivienda de guardería, o como servicio complementario del parque.

El aparcamiento de los vehículos de visitantes del parque, se dispondrá en plataformas de aparcamiento anejas, cuyo número y disposición serán fijados por los Servicios Técnicos Municipales.

9.4.6.- CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD DEL USO DOTACIONAL CON OTRO USO

9.4.6.1.- Equipamiento escolar

- Residencial: en las construcciones para uso dotacional educativo solamente se permitirá uso residencial referido a viviendas para uso exclusivo de profesores, alumnos y personal de vigilancia del centro.

- Industrial: incompatible en todas sus formas.
- Servicios terciarios:
 - Salas de reunión y espectáculos: permitidas ligadas a la actividad escolar.
 - Oficinas: permitidas ligadas a la actividad escolar.
 - Comercio: incompatible en todas sus formas.
- Otros usos dotacionales:
 - Sanitario: se autoriza la instalación de clínicas de urgencia ligadas a la actividad escolar.
 - Deportivo, cultural: permitido ligado a la actividad escolar.

9.4.6.2.- Equipamiento deportivo

- Residencial: únicamente se autorizan viviendas para uso exclusivo de los vigilantes de las instalaciones.
- Industrial: incompatible en todas sus formas.
- Servicios Terciarios:
 - Oficinas: permitidas sólo las ligadas al uso deportivo.
- Otros usos dotacionales
 - Sanitario: se autoriza la instalación de clínicas de urgencia ligadas al uso deportivo.

9.4.6.3.- Equipamiento socio-cultural

- Residencial: en las construcciones para uso dotacional socio-cultural solamente se permitirá uso residencial referido a viviendas para uso exclusivo de personal de vigilancia del centro.
- Industrial: incompatible en todas sus formas.
- Servicios terciarios:
 - Salas de reunión y espectáculos: permitidas ligadas a la actividad socio-cultural.
 - Oficinas: permitidas ligadas a la actividad socio-cultural.
 - Comercio: permitidos bares y cafeterías ligados a la actividad del centro.
- Otros usos dotacionales:
 - Sanitario: uso no permitido.
 - Deportivo: permitido ligado a la actividad socio-cultural.

9.4.6.4.- Equipamiento religioso

- Residencial: en edificios de exclusivo uso religioso se permite únicamente la vivienda vinculada a este uso religioso. No obstante se permitirá la segregación de partes de solar con destino a uso residencial, siempre que las partes segregadas no estén dedicadas al culto. Las partes segregadas dejarán de tener la consideración de dotacionales, por lo que serán de aplicación el resto de Normas según la Zona Urbana y el Uso Especifico.
- Industrial: incompatible en todas sus formas.
- Servicios terciarios:
 - Oficinas: permitido su uso para las que estén ligadas a la actividad religiosa.
 - Salas de reunión: permitidas vinculadas al uso religioso.
- Otros usos dotacionales:
 - Cultural: permitido vinculado al uso religioso.

9.4.6.5.- Equipamiento sanitario

- Residencial: permitido solamente para vigilantes y el vinculado estrictamente al uso sanitario.

- Industrial: incompatible en todas sus formas.
- Servicios terciarios:
Oficinas: permitidas ligadas al uso sanitario.
- Otros usos dotacionales:
Uso religioso: permitido vinculado al uso sanitario.
Servicios de la Administración y otros servicios urbanos: permitidos vinculados al uso sanitario.

9.4.6.6.- Equipamiento dotacional comercial

- Residencial: permitido solamente para vigilantes.
- Industrial: incompatible en todas sus formas.
- Servicios terciarios:
Oficinas: permitidas ligadas al uso dotacional comercial.
- Otros usos dotacionales:
Uso religioso: incompatible.
Servicios de la Administración y otros servicios urbanos: permitidos vinculados al uso dotacional comercial.

9.4.6.7.- Equipamiento dotacional de servicios de la Administración y otros servicios urbanos

- Residencial: permitido solamente para vigilantes.
- Industrial: incompatible en todas sus formas.
- Servicios terciarios:
Oficinas: permitidas ligadas al uso dotacional de servicios administrativos y urbanos.
- Otros usos dotacionales:
Uso escolar: incompatible.
Uso deportivo: incompatible.
Uso cultural: incompatible.
Uso religioso: incompatible.
Uso sanitario: incompatible.

9.4.6.8.- Equipamiento de parques y jardines públicos (zonas verdes)

- Residencial: permitido dentro de las zonas verdes, para vigilantes.
- Industrial: incompatible en todas sus formas.
- Almacenes: únicamente se permite la instalación de almacenes para invernaderos, servicios de jardinería, y limpieza.
- Servicios terciarios:
Oficinas: permitido pequeñas oficinas exclusivamente vinculadas al servicio propio del uso del parque.
Comercio: permitido exclusivamente instalar pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, pájaros, flores y similares, con un volumen máximo de veinte (20) metros cúbicos.
- Otros usos dotacionales:
Cultural: permitido solamente para quioscos, bibliotecas y auditorios al aire libre.
Deportivo: permitido en todas sus formas, con las limitaciones descritas en 4.3.1.2., y debiendo ajardinar y arbolar todas las superficies no ocupadas.

9.4.6.9.- Casos de excepción.

ANULADO

CAPITULO X

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN EL SUELO URBANO:

El suelo urbano, a los efectos de regulación de la edificación y uso, se divide en las siguientes zonas delimitadas en el plano de Ordenación correspondiente:

Residenciales:

Ordenanza ZU-1 - Zona central del casco urbano.

" ZU-2 - Anillo Intermedio.

" ZU-3 - Casco Periférico.

" ZU-3.1- Avenidas de Barrax y Reyes Católicos.

" ZU-3.2- Avenida del Este.

" ZU-4 - Núcleos Urbanos.

Industriales:

Ordenanza ZUI-1 - Zona Industrial del Polígono.

Ordenanza ZUI-2 - Zona de Almacenes, Talleres, Bodegas e Industrias Vínicas.

10.0.- SOLARES AFECTADOS POR DOS O MÁS ORDENANZAS DE ZONA:

El estudio de las parcelas que se vean afectadas por dos o más ordenanzas de zona podrá hacerse en base a los dos casos siguientes:

- Solares con dos fachadas opuestas (recayentes a calles paralelas): el solar se verá afectado por dos ordenanzas distintas, debiendo atenderse la edificación que en él se construya a la ordenanza de afección.

- Solares con fachadas en esquina: el solar se podrá acoger a la ordenanza en la que tuviera más del cincuenta (50) por ciento de la superficie edificable. En caso de no acogerse a esta solución de uniformidad, el solar se verá afectado por las ordenanzas respectivas señaladas en el plano de ZONIFICACION, ALINEACIONES Y RASANTES, completado con el plano de ALINEACIONES ACOTADAS, ZONIFICACION Y EDIFICIOS CATALOGADOS, ambos a escala 1:1.000.

10.1.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZU-1

10.1.1.- Definición

Corresponde a edificación de densidad media en la zona central del casco urbano. Su uso característico es el residencial.

La tipología edificatoria predominante en esta zona es de edificación entre medianerías formando manzana cerrada.

Comprende la zona señalada en el Plano de CLASIFICACION DEL SUELO Y ZONIFICACION con el código ZU-1.

10.1.2.- Condiciones de Volumen para la ZU-1

10.1.2.1.- Alineaciones y chaflanes

Son las definidas en los planos DE ALINEACIONES ACOTADAS (escala 1:1000). En aquellos casos en que se considere suficientemente justificado, podrá reducirse la longitud de los chaflanes hasta dos metros.

10.1.2.2.- Altura única

En esta zona la altura para los edificios de nueva planta será única y obligatoria de tres plantas (baja más dos), con una altura máxima de diez (10) metros.

10.1.2.3.- Edificabilidad máxima

Es la correspondiente al volumen resultante de marcar las alineaciones interiores, exteriores y de altura.

10.1.2.4.- Fachada mínima

Se establece un frente de fachada mínimo para la parcela de seis (6) metros.

10.1.2.5.- Fondo máximo edificable

Se establece un fondo máximo edificable variable de dieciséis (16), dieciocho (18) o veinte (20) metros, en función del ancho de la manzana, y queda definido en los planos de ALINEACIONES ACOTADAS (Escala 1:1.000).

El fondo edificable será medido desde la perpendicular de la línea de fachada.

La planta baja y las plantas bajo rasante podrán ocupar más de veinte (20) metros, pudiendo llegar a ocupar la totalidad de la parcela. La altura máxima de la edificación que rebase el fondo máximo no podrá rebasar la altura de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la rasante, ni podrá rebasar la altura del piso de la planta primera.

10.1.2.6.- Parcela mínima

Se establece la superficie de parcela mínima en cien (100) metros cuadrados, sin perjuicio de la posibilidad de edificar contemplada en el artículo 3.1.3 del capítulo V de estas Normas.

10.1.2.7.- Condiciones de la parcela

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie de parcela será igual o superior a cien (100) metros cuadrados.
- b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mínima de seis (6) metros.
- c) La forma de la parcela permitirá la inscripción e un círculo de diámetro igual o superior a seis (6) metros.

Se exceptúan las parcelas que se destinan a usos dotacionales e infraestructurales.

10.1.2.8.- Separación a linderos

No se permite la separación a linderos en la línea de fachada.

Corresponderá al propietario de la nueva edificación garantizar el correcto tratamiento de las medianerías que resultaren con los edificios colindantes como efecto de la nueva edificación.

10.1.2.9.- Patio de parcela

Se estará a lo dispuesto en el artículo correspondiente de estas Normas.

10.1.2.10.- Retranqueos

En las edificaciones en que el Ayuntamiento considere conveniente mejorar las condiciones de la circulación o por razones estéticas, aumentando el espacio vial, se podrá exigir, previo Estudio de

Detalle, retranqueos, servidumbres de pórtico, de paso y de zonas diáfanas con edificación en soportes aislados.

10.1.2.11.- Condiciones especiales para edificios catalogados existentes dentro de la zona ZU-1

Las condiciones para la restauración, remodelación, o rehabilitación de edificios catalogados existentes dentro de la zona ZU-1 serán las fijadas en el Capítulo XI de estas Normas.

10.1.3.- Condiciones de uso en la ZU-1

10.1.3.1.- Residencial:

Permitido exclusivamente en manzana cerrada.

10.1.3.2.- Industrial

Se permite únicamente la instalación de talleres familiares o artesanos, con las limitaciones descritas en el artículo 1.6.1, apartado a), del capítulo IX de estas Normas.

10.1.3.3.- Servicios terciarios

Permitidos en todas sus formas.

10.1.3.4.- Dotacional

- Escolar: uso permitido.
- Deportivo: uso prohibido, excepto gimnasios.
- Socio-cultural: uso permitido.
- Religioso: uso permitido.
- Sanitario: uso permitido para centros de salud.
- Dotacional comercial: uso permitido.
- Servicios de la Administración y otros servicios urbanos (policía, limpieza, etc.): uso permitido.
- Cementerios: uso prohibido.
- Servicios infraestructurales: permitidos los ligados a la actividad residencial.

10.1.4.- Condiciones especiales de estética para la Zona ZU-1

10.1.4.1.- Cubiertas

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta como uso principal, según los usos permitidos a la edificación que corresponda, con objeto de estimular la rehabilitación de los edificios. No se permitirá el aprovechamiento bajo cubierta en edificios que hayan agotado previamente el volumen edificable.

El aprovechamiento bajo cubierta quedará delimitado por los siguientes parámetros:

- a) La altura máxima de la cumbrera de la cubierta, en cualquier punto de la misma, no superará la altura de 4 m., medidos a partir de la cara superior del último forjado.
- b) La envolvente, a partir de la fachada, quedará definida por un lado con una inclinación máxima de cuarenta (40) grados sexagesimales, a partir de la línea delimitada por el encuentro del paño de la fachada con la cara superior del último forjado.
- c) En patios interiores se permitirá la elevación de la cubierta, medidos a partir de la cara superior del último forjado, con un máximo de dos (2) metros, con objeto de permitir la creación de huecos de ventilación y vistas en línea con los cerramientos que conforman dichos paños.
- d) La inclinación de los paños de cubierta no excederá, en ningún caso, de treinta (30) grados sexagesimales.
- e) Se permitirán escalonamientos en la cubierta de forma que creen huecos al exterior, siempre y cuando queden delimitados por la envolvente previamente definida.

10.1.4.2.- Fachadas

El diseño de la fachada responderá a una composición integral de la misma.

Las limitaciones en cuanto a materiales están condicionadas por su color, textura y auténtica expresividad, teniendo presente la entonación y vibración generales en el ambiente en que se sitúa el edificio y los de los materiales tradicionalmente utilizados.

Las posibles medianerías que queden al descubierto deberán tratarse como planos de fachada.

Cuando se trate de restauración de elementos antiguos, se atenderá en cada caso, al dictamen de la Dirección General de Bellas Artes o Cultura.

10.1.4.3.- Materiales en fachadas

Se recomienda:

- La utilización de materiales naturales en su verdadero carácter y sentido constructivo, evitando imitaciones, sin falseamiento de fábricas y fundiciones.
- La no utilización de fábrica de ladrillo visto en color blanco y "quemado".
- La no utilización de aplacados de fachada con azulejos, plaquetas, terrazos, baldosas hidráulicas, etc.
- La no utilización de hormigón visto como único elemento compositivo de fachada.
- La no utilización de los tonos propios del aluminio y del acero inoxidable.
- La no utilización de teja plana, placas de fibrocemento y teja de hormigón.
- Las carpinterías de madera de color natural o blanco.

También se permite el uso de carpintería de PVC y carpintería metálica siempre que sea de color oscuro; se prohíbe expresamente el empleo de carpinterías exteriores de aluminio anodizado, en su color o en tonos dorados.

10.1.4.4.- Volados, entrantes y salientes

Quedan prohibidos los cuerpos volados cerrados a partir del paramento de fachada, permitiéndose únicamente los correspondientes a balcones, balconajes, miradores, cornisas y aleros admitidos por estas Normas, y habrán de responder a una composición integral de la fachada.

Las barandillas serán de hierro o madera en tonalidades oscuras; se prohíben los antepechos completos de fábrica.

10.1.4.5.- Huecos

Los huecos serán preferentemente verticales y adintelados. A la hora de distribuir huecos se tendrá en cuenta su integración a las edificaciones protegidas del entorno, bien por adecuación, bien por contraste.

10.1.4.6.- Aleros

Los aleros se realizarán en bocateja, ya sean ciegas o en pajarera, hasta un máximo de tres (3) bocatejas o cuarenta y cinco (45) centímetros de vuelo.

Se prohíbe el uso de PVC en los canalones, así como las bajantes de pluviales vistas. Se valorará positivamente la recuperación de la gárgola.

10.1.4.7.- Cerrajería

La cerrajería será preferentemente en hierro forjado o acero laminado.

10.1.4.8.- Locales comerciales

En la decoración exterior de los locales se prestará especial atención al entorno en que esté situado, y en particular, al edificio que haya sobre él, respetando las condiciones referentes al color, texturas y materiales hechas para el resto del edificio.

No se admitirán fachadas incompletas en las que aparezcan exclusivamente los elementos estructurales sin una definición precisa del tratamiento de la planta baja.

No se permitirá la invasión de plantas superiores a las comerciales con carteles, anuncios, luminosos o marquesinas.

10.1.4.9.- Tendido de cables

Se prohíbe a las Compañías suministradoras de energía eléctrica, telefonía y similares el tendido de cables y de canalizaciones exteriores por fachadas.

Los particulares tampoco podrán tender cables de ningún tipo por fachada, y se obligarán en lo posible a colaborar con las Compañías suministradoras para la eliminación de los tendidos exteriores existentes.

10.1.4.10.- Contadores y cajas de acometida.

Se prohíbe expresamente a las Compañías suministradoras de energía eléctrica, telefonía y similares la colocación de contadores o cajas de acometida de material plástico en el exterior de los edificios. Dichas cajas, cuadros, etc., estarán alojadas en nichos realizados al efecto, e irán tapados con puerta opaca tratada exteriormente de manera que no desentone del conjunto estético de la fachada.

10.2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 2, ZU-2

10.2.1.- Definición

Corresponde a edificación preferentemente en manzana cerrada, de densidad media en la zona intermedia central del casco urbano.

10.2.2.- Condiciones de Volumen ZU-2

10.2.2.1.- Alineaciones y chaflanes

Son las definidas en los planos DE ALINEACIONES ACOTADAS (escala 1:1000). En aquellos casos en que se considere suficientemente justificado, podrá reducirse la longitud de los chaflanes hasta dos metros.

10.2.2.2.- Altura máxima

En esta zona la altura máxima para los nuevos edificios será de tres (3) plantas más una cuarta planta retranqueada. En unidades métricas, la altura de cornisa máxima será de diez (10) metros más tres (3) metros para la planta retranqueada.

Esta planta retranqueada ha de cumplir con las condiciones siguientes:

- El plano de fachada de la planta retranqueada se situará como mínimo a cuatro (4) metros del plano de fachada de la edificación.
- El espacio resultante entre la fachada retranqueada y el plano de fachada de la edificación no retranqueada, podrá utilizarse como terraza, o cubrirse mediante un tejado cuya inclinación máxima no podrá pasar de treinta (30) grados, arrancando desde el borde del forjado de la última planta no retranqueada.

10.2.2.3.- Altura mínima

Será de dos (2) plantas (baja más una).

10.2.2.4.- Edificabilidad máxima

Es la correspondiente al volumen resultante de marcar las alineaciones interiores exteriores y de altura.

10.2.2.5.- Fachada mínima

Se establece un frente de fachada mínimo para la parcela de seis (6) metros.

10.2.2.6.- Fondo máximo edificable

Se establece un fondo máximo edificable variable de dieciséis (16), dieciocho (18) o veinte (20) metros, en función del ancho de la manzana, y queda definido en los planos de ALINEACIONES ACOTADAS (Escala 1:1.000).

El fondo edificable será medido desde la perpendicular de la línea de fachada.

La planta baja y las plantas bajo rasante podrán ocupar más de veinte (20) metros, pudiendo llegar a ocupar la totalidad de la parcela. La altura máxima de la edificación que rebase el fondo máximo no

podrá rebasar la altura de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la rasante, ni podrá rebasar la altura del piso de la planta primera.

10.2.2.7.- Parcela mínima

Se establece la superficie de parcela mínima en cien (100) metros cuadrados, sin perjuicio de la posibilidad de edificar contemplada en el artículo 3.1.3 del capítulo V de estas Normas.

10.2.2.8.- Condiciones de la parcela

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie de parcela será igual o superior a cien (100) metros cuadrados.
- b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mínima de seis (6) metros.
- c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a seis (6) metros.

Se exceptúan las parcelas que se destinan a usos dotacionales e infraestructurales.

10.2.2.9.- Separación a linderos

No se permite la separación a linderos en la línea de fachada.

Corresponderá al propietario de la nueva edificación garantizar el correcto tratamiento de las medianerías que resultaren con los edificios colindantes como efecto de la nueva edificación.

10.2.2.10.- Patio de parcela

Se estará a lo dispuesto en el artículo correspondiente de estas Normas.

10.2.2.11.- Retranqueos

En las edificaciones en que el Ayuntamiento considere conveniente mejorar las condiciones de la circulación o por razones estéticas, aumentando el espacio vial, se podrá exigir, previo Estudio de Detalle, retranqueos, servidumbres de pórtico, de paso y de zonas diáfanas con edificación en soportes aislados.

10.2.2.12.- Condiciones especiales para edificios catalogados existentes dentro de la zona ZU-2

Las condiciones para la restauración, remodelación, o rehabilitación de edificios catalogados existentes dentro de la zona ZU-2 serán las fijadas en el Capítulo XI de estas Normas.

10.2.2.11.- Condiciones especiales estéticas. Contadores y cajas de acometida.

Se prohíbe expresamente a las Compañías suministradoras de energía eléctrica, telefonía y similares la colocación de contadores o cajas de acometida de material plástico en el exterior de los edificios. Dichas cajas, cuadros, etc., estarán alojadas en nichos realizados al efecto, e irán tapados con puerta opaca tratada exteriormente de manera que no desentone del conjunto estético de la fachada.

10.2.3.- Condiciones de uso en la ZU-2

10.2.3.1.- Residencial

Permitido en manzana cerrada. Previo estudio de Detalle, se podrá edificar en bloque abierto.

10.2.3.2.- Industrial

Se permite la instalación de talleres familiares o artesanos, con las limitaciones descritas en el artículo 1.6.1, apartado a), del capítulo IX de estas Normas, y de bodegas, y dentro de las industrias calificadas como pequeñas, los almacenes agropecuarios, y los almacenes de materiales de construcción.

10.2.3.3.- Servicios terciarios:

permitidos en todas sus formas.

10.2.3.4.- Dotacional

- Escolar: uso permitido.
- Deportivo: uso prohibido, excepto gimnasios.

- Socio-cultural: uso permitido.
- Religioso: uso permitido.
- Sanitario: uso permitido para centros de salud.
- Dotacional comercial: uso permitido.
- Servicios de la Administración y otros servicios urbanos (policía, limpieza, etc.): uso permitido.
- Cementerios: uso prohibido.
- Servicios infraestructurales: permitidos los ligados a la actividad residencial.

10.2.4.- Condiciones de uso en la ZU-2

Son todas las definidas en el Capítulo IX de estas Normas.

10.3.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 3, ZU-3

10.3.1.- Definición

Corresponde a edificación de carácter preferentemente residencial, de densidad media o baja en la zona periférica del casco urbano.

La edificación será preferentemente en manzana cerrada, o en bloque abierto, tramitado con arreglo a un Estudio de Detalle, según las condiciones descritas en el artículo 3.3.9 del Capítulo V de estas Normas.

10.3.2.- Condiciones de Volumen en la ZU-3

10.3.2.1.- Alineaciones y chaflanes

Son las definidas en los planos DE ALINEACIONES ACOTADAS (escala 1:1000). En aquellos casos en que se considere suficientemente justificado, podrá reducirse la longitud de los chaflanes hasta dos metros.

10.3.2.2.- Altura máxima

En esta zona la altura máxima para los nuevos edificios será de tres (3) plantas (baja más dos). Expresada en unidades métricas la altura máxima de cornisa será de diez (10) metros.

10.3.2.3.- Altura mínima

Será de una (1) planta (baja).

10.3.2.4.- Edificabilidad máxima

Es la correspondiente al volumen resultante de marcar las alineaciones interiores exteriores y de altura.

10.3.2.5.- Fachada mínima

Se establece un frente de fachada mínimo para la parcela de seis (6) metros.

10.3.2.6.- Fondo máximo edificable

Se establece un fondo máximo edificable variable, de dieciséis (16), dieciocho (18) o veinte (20) metros en función del ancho de la manzana y queda definido en los planos de alineaciones a escala 1:1.000.

El fondo edificable se medirá desde la perpendicular de la línea de fachada.

La planta baja y las plantas bajo rasante podrán ocupar más de veinte (20) metros, pudiendo llegar a ocupar la totalidad de la parcela. La altura máxima de la edificación que rebase el fondo máximo no podrá rebasar la altura de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la rasante.

10.3.2.7.- Parcela mínima

Se establece la superficie de parcela mínima en cien (100) metros cuadrados, sin perjuicio de la posibilidad de edificar contemplada en el artículo 3.1.3 del Capítulo V de estas Normas.

10.3.2.8.- Condiciones de la parcela

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie de parcela será igual o superior a cien (100) metros cuadrados.
- b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mínima de seis (6) metros.
- c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a seis (6) metros.

Se exceptúan las parcelas que se destinan a usos dotacionales e infraestructurales.

10.3.2.9.- Separación a linderos

Se tolera separarse de uno de los linderos laterales, el ancho mínimo de esta separación será de trescientos cincuenta (350) centímetros, pudiendo recaer huecos de ventilación sobre ella si su ancho cumple las condiciones establecidas para patios de parcela cerrados.

Corresponderá al propietario de la nueva edificación garantizar el correcto tratamiento de las medianerías que pudieran existir en los edificios colindantes.

Esta separación a linderos no se reflejará en fachada, cuando la edificación sea del tipo de manzana cerrada.

10.3.2.10.- Patio de parcela

Se estará a lo dispuesto en el artículo correspondiente en estas Normas Generales.

10.3.2.11.- Retranqueos

En las edificaciones en que el Ayuntamiento considere conveniente mejorar las condiciones de la circulación o por razones estéticas, aumentando el espacio vial, se podrá exigir, previo Estudio de Detalle, retranqueos, servidumbres de pórtico, de paso y de zonas diáfanas con edificación en soportes aislados.

10.3.2.12.- Condiciones especiales para edificios catalogados existentes dentro de la zona ZU-3

Las condiciones para la restauración, remodelación, o rehabilitación de edificios catalogados existentes dentro de la zona ZU-3 serán las fijadas en el Capítulo XI de estas Normas.

10.3.3.- Condiciones de uso en la ZU-3

10.3.3.1.- Residencial

Permitido en manzana cerrada. Previo estudio de Detalle, se podrá edificar en bloque abierto, edificación adosada, etc..

10.3.3.2.- Industrial

Se permite la instalación de talleres familiares o artesanos, con las limitaciones descritas en el artículo 1.6.1, apartado a), del Capítulo IX de estas Normas.

Se permite la instalación de industrias calificadas como pequeñas, siempre que se ubiquen en edificio exclusivo y referida a las actividades siguientes:

- Industrias agropecuarias: uso permitido para bodegas de cualquier tamaño y almacenes de productos agrícolas, uso prohibido para almacenes de abonos y productos químicos. Uso prohibido también para mataderos.
- Manufacturas del vestido: uso permitido.
- Industrias de la construcción: permitidos talleres, almacenes y fábricas, siempre que no rebasen los niveles de ruido y contaminación admitidos por estas Normas.
- Industria química: uso prohibido.
- Transportes y derivados: uso permitido en todas sus formas.
- Varios: permitida la instalación de talleres de imprenta y similares.

Para industria media y grande uso prohibido (excepto para las bodegas).

10.3.3.3.- Servicios terciarios

Permitidos en todas sus formas.

10.3.3.4.- Dotacional

- Escolar: uso permitido.
- Deportivo: uso permitido.
- Socio-cultural: uso permitido.
- Religioso: uso permitido.
- Sanitario: uso permitido.
- Dotacional comercial: uso permitido.
- Servicios de la Administración y otros servicios urbanos (policía, limpieza, etc.): uso permitido.
- Cementerios: uso prohibido.
- Servicios infraestructurales: permitidos los ligados a la actividad residencial o industria autorizada.

10.4.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 3.1, ZU-3.1

10.4.1.- Definición

Corresponde a edificación de carácter preferentemente residencial, de densidad media-alta en la zona señalada en el Plano de CLASIFICACION DEL SUELO Y ZONIFICACION con el código ZU-3.1, se sitúa esta zona en los márgenes de las avenidas de Barrax y Reyes Católicos.

La edificación será preferentemente en manzana cerrada, o en bloque abierto, tramitado con arreglo a un Estudio de Detalle, según las condiciones descritas en el artículo 3.3.9 del Capítulo V de estas Normas.

10.4.2.- Condiciones de Volumen ZU-3.1

10.4.2.1.- Alineaciones y chaflanes

Son las definidas en los planos de ALINEACIONES ACOTADAS (escala 1:1000).

10.4.2.2.- Altura máxima

En esta zona la altura máxima para los nuevos edificios será de cuatro (5) plantas (baja más cuatro). Expresada en unidades métricas la altura máxima de cornisa será de dieciseis (16) metros.

10.4.2.3.- Altura mínima

Será de dos (2) plantas (baja más dos).

10.4.2.4.- Edificabilidad máxima

Es la correspondiente al volumen resultante de marcar las alineaciones interiores exteriores y de altura. En edificios de cinco plantas, queda prohibido el Uso Residencial de la planta baja.

10.4.2.5.- Fachada mínima

Se establece un frente de fachada mínimo para la parcela de seis (6) metros.

10.4.2.6.- Fondo máximo edificable

Se establece un fondo máximo edificable variable, de dieciséis (16), dieciocho (18) o veinte (20) metros en función del ancho de la manzana y queda definido en los planos de ALINEACIONES ACOTADAS a escala 1:1.000.

El fondo edificable se medirá desde la perpendicular de la línea de fachada.

La planta baja y las plantas bajo rasante podrán ocupar más de veinte (20) metros, pudiendo llegar a ocupar la totalidad de la parcela. La altura máxima de la edificación que rebase el fondo máximo no podrá sobrepasar la altura de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la rasante.

10.4.2.7.- Parcela mínima

Se establece la superficie de parcela mínima en cien (100) metros cuadrados, sin perjuicio de la posibilidad de edificar contemplada en el artículo 3.1.3 del Capítulo V de estas Normas.

10.4.2.8.- Condiciones de la parcela

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie de parcela será igual o superior a cien (100) metros cuadrados.
- b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mínima de seis (6) metros.
- c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a seis (6) metros.

Se exceptúan las parcelas que se destinan a usos dotacionales e infraestructurales.

10.4.2.9.- Separación a linderos

No se permite la separación a linderos en la línea de fachada.

Corresponderá al propietario de la nueva edificación garantizar el correcto tratamiento de las medianerías que resultaren con los edificios colindantes como efecto de la nueva edificación.

10.4.2.10.- Patio de parcela

Se estará a lo dispuesto en el artículo correspondiente en estas Normas Generales.

10.4.2.11.- Retranqueos

En las edificaciones en que el Ayuntamiento considere conveniente mejorar las condiciones de la circulación o por razones estéticas, aumentando el espacio vial, se podrá exigir, previo Estudio de Detalle, retranqueos, servidumbres de pórtico, de paso y de zonas diáfanas con edificación en soportes aislados.

10.4.2.12.- Condiciones especiales estéticas. Contadores y cajas de acometida.

Se prohíbe expresamente a las Compañías suministradoras de energía eléctrica, telefonía y similares la colocación de contadores o cajas de acometida de material plástico en el exterior de los edificios. Dichas cajas, cuadros, etc., estarán alojadas en nichos realizados al efecto, e irán tapados con puerta opaca tratada exteriormente de manera que no desentone del conjunto estético de la fachada.

10.4.3.- Condiciones de uso en la ZU-3.1

10.4.3.1.- Residencial

Se permite vivienda uni o plurifamiliar en manzana cerrada. Previo estudio de Detalle, se podrá edificar en bloque abierto, aislada, adosada, pareada.

10.4.3.2.- Industrial

Se permite la instalación de talleres familiares o artesanos, con las limitaciones descritas en el artículo 1.6.1, apartado a), del Capítulo IX de estas Normas.

Se permite la instalación de industrias calificadas como pequeñas, siempre que se ubiquen en edificio exclusivo y referida a las actividades siguientes:

- Industrias agropecuarias: uso permitido para bodegas de cualquier tamaño y almacenes de productos agrícolas, uso prohibido para almacenes de abonos y productos químicos. Uso prohibido también para mataderos.
- Manufacturas del vestido: uso permitido.
- Industrias de la construcción: permitidos talleres, almacenes y fábricas, siempre que no rebasen los niveles de ruido y contaminación admitidos por estas Normas.
- Industria química: uso prohibido.
- Transportes y derivados: uso permitido en todas sus formas, incluidas las estaciones de servicio.
- Varios: permitida la instalación de talleres de imprenta y similares.

Para industria media y grande uso prohibido en todas sus formas (excepto para las bodegas).

10.4.3.3.- Servicios terciarios:

Permitidos en todas sus formas

10.4.3.4.- Dotacional

- Escolar: uso permitido.
- Deportivo: uso permitido.
- Socio-cultural: uso permitido.
- Religioso: uso permitido.
- Sanitario: uso permitido.
- Dotacional comercial: uso permitido.
- Servicios de la Administración y otros servicios urbanos (policía, limpieza, etc.): uso permitido.
- Cementerios: uso prohibido.
- Servicios infraestructurales: permitidos los ligados a la actividad residencial o industria autorizada.

10.5.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 3.2, ZU-3.2

10.5.1.- Definición

Corresponde a edificación de carácter residencial, de vivienda de baja densidad en la zona señalada en el Plano de CLASIFICACION DEL SUELO Y ZONIFICACION con el código ZU-3.2, se sitúa esta zona a ambos lados de la Avenida del Este, entre calle La Roda, calle Colón y otras.

La edificación será preferentemente de vivienda unifamiliar en edificación aislada, pareada, o adosada.

Las condiciones particulares que se describen para la zona ZU-3.2 referidas a la construcción de vivienda unifamiliar aislada, pareada o adosada, podrán ser extensivas a solares de las zonas ZU-3 y ZU-3-1 que opten por estas modalidades edificatorias.

10.5.2.- Condiciones de volumen para la ZU-3.2

10.5.2.1.- Alineaciones y chaflanes

Son las definidas en los planos de ALINEACIONES ACOTADAS (escala 1:1000).

10.5.2.2.- Altura máxima

En esta zona la altura máxima para los nuevos edificios será de tres (3) plantas (baja más dos). Expresada en unidades métricas la altura máxima de cornisa será de nueve (9) metros.

10.5.2.3.- Altura mínima

Será de una (1) planta.

10.5.2.4.- Edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima será de 1.50 m²/m² es decir, un metro y cincuenta decímetros cuadrados de superficie construida por cada metro cuadrado de parcela neta.

10.5.2.5.- Ocupación máxima de parcela:

Se establece un índice de ocupación máxima del ochenta (80) por ciento de la parcela bruta.

10.5.2.6.- Posición de la edificación

Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán las separaciones a la alineación exterior, a la edificación colindante y a linderos de parcela que se regulan en los apartados que siguen:

- a) Posición respecto a la alineación oficial exterior: la edificación guardará respecto a la alineación exterior una separación igual o mayor a 1/2 de la altura de cornisa de la nueva edificación, con mínimo de cuatro (4) metros. Los cerramientos opacos de parcela de más de un metro y veinte

centímetros (1,20), tendrán carácter de edificación y se situarán retranqueados respecto de la alineación oficial cuatro (4) metros.

b) El espacio libre resultante del retranqueo podrá adscribirse a usos de jardín o aparcamiento en superficie, pero nunca podrá cubrirse ni ejecutarse en él edificación alguna.

c) Posición respecto a la edificación colindante: los planos de fachada de la nueva edificación deberán guardar respecto de los planos de fachada de los edificios colindantes una separación igual o superior a la altura de cornisa de la nueva edificación. Esta separación podrá reducirse a la mitad cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.

d) La nueva edificación respetará una separación al lindero igual o superior a 1/2 de la altura con un mínimo de tres (3) metros.

e) La nueva edificación podrá adosarse a uno o más de los linderos de parcela cuando se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario. También podrán adosarse las edificaciones cuando los propietarios de las parcelas colindantes así lo acuerden. Si la parcela está enclavada en una estructura parcelaria en que una de las construcciones colindantes sea ya medianera, también podrá adosarse la nueva edificación. En todo caso la edificación respetará las separaciones mínimas a los restantes linderos y edificios.

10.5.2.7.- Fachada mínima

Se establece un frente de fachada mínimo para la parcela de siete (7) metros.

10.5.2.8.- Fondo máximo edificable

No se establece fondo edificable, sino que viene referido a la edificabilidad máxima.

10.5.2.9.- Parcela mínima

Se establece la superficie de parcela mínima en ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

10.5.2.10.- Condiciones de la parcela

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie de parcela será igual o superior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
- b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mínima de siete (7) metros.
- c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a siete (7) metros.

Se exceptúan las parcelas que se destinan a usos dotacionales e infraestructurales.

10.5.2.11.- Patio de parcela

Se estará a lo dispuesto en el artículo correspondiente en estas Normas Generales.

10.5.2.12.- Retranqueos

En las edificaciones en que el Ayuntamiento considere conveniente mejorar las condiciones de la circulación o por razones estéticas, aumentando el espacio vial, se podrá exigir, previo Estudio de Detalle, retranqueos, servidumbres de pórtico, de paso y de zonas diáfanas con edificación en soportes aislados.

10.5.3.- Condiciones de uso en la ZU-3.2

10.5.3.1.- Residencial

Se permite vivienda uni o plurifamiliar en baja densidad, en edificación aislada, pareada o adosada.

10.5.3.2.- Industrial:

Se permite únicamente la instalación de talleres familiares o artesanos, con las limitaciones descritas en el artículo 1.6.1, apartado a), del Capítulo IX de estas Normas.

10.5.3.3.- Servicios terciarios

Permitidos en todas sus formas, siempre que sea en edificio exclusivo.

10.5.3.4.- Dotacional

- Escolar: uso permitido.
- Deportivo: uso permitido.
- Socio-cultural: uso permitido.
- Religioso: uso permitido.
- Sanitario: uso permitido para centros de salud.
- Dotacional comercial: uso permitido.
- Servicios de la Administración y otros servicios urbanos (policía, limpieza, etc.): uso permitido.
- Cementerios: uso prohibido.
- Servicios infraestructurales: permitidos los ligados a la actividad residencial o industria autorizada.

10.6.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 4, ZU-4

10.6.1.- Definición

Esta zona comprende los Núcleos urbanos de Casas de Peña y Ventas de Alcolea.

Corresponde a edificación de escasa densidad en núcleos aislados de población que permanecen en gran medida deshabitados durante la mayor parte del año.

10.6.2.- Condiciones de Volumen en la ZU-4

10.6.2.1.- Alineaciones y chaflanes

Son las definidas en el plano de ZONIFICACION Y ALINEACIONES (escala 1:1000).

10.6.2.2.- Altura máxima

En esta zona la altura máxima para los nuevos edificios será de dos (2) plantas (baja más una). Expresada en unidades métricas la altura máxima de cornisa será de siete (7) metros.

10.6.2.3.- Altura mínima

Será de una (1) planta (baja).

10.6.2.4.- Edificabilidad

La edificabilidad máxima será de 0,5 m²/m².

10.6.2.5.- Fachada mínima

Se establece un frente de fachada mínimo para la parcela de seis (6) metros.

10.6.2.6.- Fondo máximo edificable

No se establece un fondo edificable determinado, pudiendo ubicarse, dado el preeminente carácter agropecuario de estos núcleos de población, las edificaciones libremente dentro de las alineaciones marcadas para cada parcela. Teniendo en cuenta el límite de edificabilidad fijado en el anterior punto 5.2.4.

10.6.2.7.- Parcela mínima

Se establece la superficie de parcela mínima en doscientos (200) metros cuadrados.

10.6.2.8.- Condiciones de la parcela

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie de parcela será igual o superior a doscientos (200) metros cuadrados.
- b) El linder frontal de la parcela tendrá una dimensión mínima de seis (6) metros.

- c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a seis (6) metros.

Se exceptúan las parcelas que se destinan a usos dotacionales e infraestructurales.

10.6.2.9.- Separación a linderos

Corresponderá al propietario de la nueva edificación garantizar el correcto tratamiento de las medianerías que pudieran existir en los edificios colindantes.

10.6.3.- Condiciones de uso en la ZU-4

10.6.3.1.- Residencial

Permitido en manzana cerrada, edificación unifamiliar aislada, pareada, o adosada.

10.6.3.2.- Industrial

Se permite la instalación de talleres familiares o artesanos, con las limitaciones descritas en el artículo 1.6.1, apartado a), del Capítulo IX de estas Normas.

Se permite la instalación de industrias calificadas como pequeñas, siempre que se ubiquen en edificio exclusivo y referida a las actividades siguientes:

- Industrias agropecuarias: uso permitido para bodegas de cualquier tamaño y almacenes de productos agrícolas, uso prohibido para almacenes de productos químicos.
- Manufacturas del vestido: uso permitido.
- Industrias de la construcción: permitidos talleres, almacenes y fábricas, siempre que no rebasen los niveles de ruido y contaminación admitidos por estas Normas.
- Industria química: uso prohibido.
- Transportes y derivados: uso permitido.

Para industria media y grande uso prohibido, excepto para las bodegas.

10.6.3.3.- Servicios terciarios:

Uso permitido.

10.6.3.4.- Dotacional:

- Escolar: uso permitido.
- Deportivo: uso permitido.
- Socio-cultural: uso permitido.
- Religioso: uso permitido.
- Sanitario: uso permitido.
- Dotacional comercial: uso permitido.
- Servicios de la Administración y otros servicios urbanos (policía, limpieza, etc.): uso permitido.
- Cementerios: uso prohibido.
- Servicios infraestructurales: permitidos los ligados a la actividad residencial o industria autorizada.

10.7.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL ZUI-1

10.7.1.- Definición

Esta ordenanza regula la edificación en las zonas y sectores dedicados exclusivamente a la actividad industrial, talleres y almacenes. Pertenecen a esta zona las áreas señaladas en el Plano de ZONIFICACION con el código ZUI-1.

El uso característico es el industrial.

Los edificios responderán a la tipología edificatoria de nave industrial en edificio aislado.

10.7.2.- Condiciones de volumen para la zona ZUI-1

10.7.2.1.- Alineaciones del sistema viario

Serán las establecidas en el plano de ALINEACIONES a escala 1:1.000.

10.7.2.2.- Alturas

La altura de las naves de fabricación o almacenaje se ajustará a las necesidades del proceso de producción.

Las edificaciones destinadas a oficinas, servicios y complementarias no superarán la altura de tres plantas (baja más dos o nueve metros y cincuenta centímetros (9,50 m.).

10.7.2.3.- Edificabilidad

La edificabilidad máxima permitida será de 1 m²/m² sobre parcela bruta.

10.7.2.4.- Ocupación en planta

La ocupación en planta de las parcelas quedará limitada por las normas de retranqueo y por la necesidad de reservar para aparcamiento una superficie no inferior al diez (10) por ciento de la superficie en planta destinada a fabricación y almacenaje.

10.7.2.5.- Parcela mínima

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones se establece, como parcela mínima, la de cuatrocientos (400) metros cuadrados, con los siguientes requisitos:

- a) Frente mínimo: diez (10) metros.
- b) Forma de la parcela: será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diez (10) metros de diámetro.

Estas condiciones no son de aplicación en parcelas destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

10.7.2.6.- Retranqueos y separación entre edificaciones y a linderos

Las reservas de vías, así como los retranqueos posteriores a colindantes, no podrán ser inferiores a cinco (5) metros.

La separación entre el plano de fachada considerado y el lindero correspondiente, será mayor o igual a tres (3) metros.

La edificación podrá adosarse a los linderos laterales, respetando la separación al anterior y posterior cuando:

- a) Se trate de edificaciones adosadas o pareadas de proyecto unitario.
- b) Cuando la edificación colindante sea ya medianera.
- c) Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las fincas colindantes para construir adosándose a la medianería. En este caso, el acuerdo debe inscribirse en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la ejecución simultánea o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción en base al acuerdo pactado.

En caso de edificación adosada a la medianería, la concesión de licencia se vinculará a un informe previo del departamento municipal competente, del que se deduzca que tanto la actividad a que se dedica el edificio, como su solución de diseño y construcción, no suponen incremento del riesgo para los edificios a los que se adosa.

10.7.2.7.- Condiciones especiales de estética para la Zona ZUI-1

Se prohíbe expresamente el almacenamiento de chatarras, subproductos y materias primas de color, olor o aspecto desagradable, en lugares que sean visibles desde la vía pública, tanto calles, caminos, carreteras o ferrocarril.

El almacenamiento de chatarras y en general todos los residuos y subproductos descritos, se hará en parcelas o solares perfectamente vallados, con un cerramiento opaco de altura mínima suficiente para

ocultar su interior, y en ningún caso inferior a dos metros y cuarenta centímetros (2.40 m.). El cerramiento podrá ser vegetal siempre y cuando garantice su opacidad y sea mantenido en condiciones estéticas. En este caso, además de la plantación vegetal se exigirá la existencia de al menos un vallado metálico de alambre de dos (2,00) metros de altura, colocado sobre murete ciego de obra de al menos cuarenta (40) centímetros.

10.7.3.- Condiciones de uso para la zona ZUI-1

10.7.3.1.- Residencial

Uso prohibido en todas sus formas. Únicamente se admite uso de vivienda para guarda o vigilancia de las instalaciones, en número de una vivienda por cada instalación industrial.

10.7.3.2.- Industrial

Uso permitido en todas sus formas.

10.7.3.3.- Servicios terciarios

Permitidos únicamente los adscritos a la actividad industrial. Se prohíbe expresamente el uso de hospedaje.

10.7.3.4.- Dotacional

- Escolar: uso prohibido.
- Deportivo: uso permitido.
- Socio-cultural: uso permitido ligado a la actividad industrial.
- Religioso: uso prohibido.
- Sanitario: uso permitido ligado a la actividad industrial.
- Dotacional comercial: uso permitido.
- Servicios de la Administración y otros servicios urbanos: policía, limpieza, etc.: uso permitido.
- Cementerios: uso prohibido.
- Servicios infraestructurales: uso permitido.

10.8.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL ZUI-2

10.8.1.- Definición

Esta ordenanza regula la edificación en las zonas calificadas como industriales de almacenes y talleres, ubicadas en las áreas señaladas en el plano de ZONIFICACION con el código ZUI-2 (área en las márgenes de la avenida Ossa de Montiel, Reyes Católicos, avenida de Munera, y carretera de Barrax). así como de las áreas dispersas de las inmediaciones de los Pk. 137,700 y Pk. 126,100 de la CN-310.

Dentro de esta Ordenanza se establecerán dos Categorías, ZUI-2 Clase I para las parcelas situadas dentro del casco urbano de la población, y ZUI-2 Clase II para las situadas en diseminados y fuera del casco urbano. Se refiere a áreas de suelo consolidado con diferentes industrias y que cuentan con servicios urbanos propios.

10.8.2.- Condiciones de volumen para la ZUI-2

10.8.2.1.- Alineaciones y retranqueos

En ZUI-2 Clase I: Serán los establecidos en el plano de ALINEACIONES a escala 1:1000. Los retranqueos de las edificaciones en la reserva de vías serán de seis (6) metros en la Avd. Reyes Católicos y Carretera de Munera, de ocho (8) metros en la Avda. de Ossa de Montiel. Los retranqueos a linderos de parcela guardarán una distancia igual a la mitad de la altura del edificio, (con mínimo de tres

(3) metros), salvo acuerdo entre propietarios colindantes para construir edificaciones adosadas, en iguales condiciones que las descritas en el artículo 7.2.6 de este Capítulo.

En ZUI-2 Clase II: Serán los establecidos en el plano de ALINEACIONES a escala 1:1000, sin perjuicio de los que pudiera señalar la Demarcación Provincial de Carreteras del M.O.P.T., organismo titular de la C.N-310. Los retranqueos a linderos de parcela guardarán una distancia igual a la altura del edificio, (con mínimo de seis (6) metros), no pudiendo en ningún caso construirse de manera adosada. Los retranqueos de las edificaciones en la reserva de vías a caminos serán de doce (12) metros medidos al eje. El vallado de parcelas se ejecutará con elementos traslúcidos a siete (7) metros de los ejes de los caminos, sin perjuicio de lo que pudiera señalar como más restrictivo la Ordenanza Municipal de Caminos.

10.8.2.2.- Altura de las edificaciones

No podrán sobrepasar la altura de tres plantas (baja más dos) o nueve metros y cincuenta centímetros (9,50 m.).

10.8.2.3.- Edificabilidad

En ZUI-2 Clase I: La edificabilidad máxima permitida será de 1 m²/m² sobre parcela bruta.

En ZUI-2 Clase II: La edificabilidad máxima permitida será de 0,4 m²/m² sobre parcela bruta.

10.8.2.4.- Ocupación en planta

En ZUI-2 Clase I: La ocupación en planta de las parcelas quedará limitada por las normas de retranqueo y por la necesidad de reservar para aparcamiento una superficie no inferior al diez (10) por ciento de la superficie en planta destinada a fabricación y almacenaje.

En ZUI-2 Clase II: La ocupación en planta de las parcelas será como máximo del sesenta (60) por ciento.

10.8.2.5.- Parcela mínima

En ZUI-2 Clase I: A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones se establece, como parcela mínima, la de doscientos (200) metros cuadrados, con los siguientes requisitos:

- a) Frente mínimo: diez (10) metros.
- b) Forma de la parcela: será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diez (10) metros de diámetro.

En ZUI-2 Clase II: A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones se establece, como parcela mínima, la de cinco mil (5.000) metros cuadrados, con los siguientes requisitos:

- a) Frente mínimo a carretera: cincuenta (50) metros.
- b) No se permitirá la parcelación cuyo único frente recaiga a caminos rurales o de servidumbre.

Estas condiciones no son de aplicación en parcelas destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

10.8.2.6.- Servicios urbanos

ZUI-2 Clase II: Las parcelas incluidas en esta categoría han obtenido esta calificación por estar consolidadas desde hace tiempo y contar además por cuenta propia con suministro de agua potable, acceso rodado, suministro de energía eléctrica, etc. La urbanización completa de los terrenos y la conexión a las redes municipales será ejecutada por cuenta de los propietarios de los terrenos, en el plazo que estime conveniente el Ayuntamiento de Villarrobledo. En tanto no se ejecute esa urbanización y conexión a las redes municipales continuarán utilizando sus pozos y formas de suministro existentes. No obstante, los propietarios de las parcelas modificarán sus sistemas de vertido de aguas residuales para evitar todo tipo de contaminación en el subsuelo, para lo cual establecerán cualquier sistema de depuración que sea aprobado por la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

No se concederán nuevas licencias de obra o actividad ni modificación de las existentes en tanto que no se haya garantizado suficientemente la no existencia de contaminación en la forma de vertido, tanto de la nueva actividad a implantar como de las que ya hubiera en la parcela.

10.8.3.- Condiciones de uso para la ZUI-2

10.8.3.1.- Residencial

Unicamente se autorizan viviendas para uso exclusivo del personal de vigilancia y mantenimiento de las empresas, y para los propietarios de las mismas con un máximo de una (1) por explotación.

Se admite la vivienda unifamiliar en edificio exclusivo cuando esté consolidada, pero no como nueva edificación.

10.8.3.2.- Industrial

Uso permitido para talleres familiares y artesanos en todas sus categorías.

Uso permitido para la pequeña industria en todas sus actividades.

Uso permitido para industria media y grande en las actividades de almacenes agropecuarios, alimentación, manufacturas del vestido en todas sus clases, industrias de la construcción en todas sus clases, transportes y derivados en sus categorías de distribución y almacenaje, gasolineras y talleres y concesionarios.

10.8.3.3.- Servicios terciarios

- Hospedaje: uso permitido.

- Comercio: uso permitido.

- Oficinas: permitido su uso para las que estén ligadas a la actividad industrial.

- Salas de reunión y espectáculos: uso permitido.

10.8.3.4.- Dotacional

- Escolar: uso prohibido.

- Deportivo Uso permitido.

- Socio-cultural: uso prohibido.

- Religioso: uso prohibido.

- Sanitario: se autoriza únicamente centros de salud.

- Dotacional comercial: uso permitido.

- Servicios de la Administración y servicios urbanos: uso permitido.

- Cementerios: uso prohibido.

- Servicios infraestructurales: uso permitido.

CAPITULO XI.-

CONDICIONES PARTICULARES LAS ACTUACIONES EN EDIFICIOS CATALOGADOS

11.1.- AMBITO

El ámbito de aplicación de las presentes condiciones lo constituyen las posibles actuaciones para la conservación, remodelación, rehabilitación o reestructuración de los edificios catalogados.

Los edificios catalogados, según se detalla en el artículo 5.5.4 del Capítulo III de estas Normas se dividen en las siguientes cuatro categorías:

- | | |
|---|-----------|
| a) Edificios de catalogación ESPECIAL | (nivel 1) |
| b) Edificios de catalogación INTEGRAL | (nivel 2) |
| c) Edificios de catalogación ESPECIFICA | (nivel 3) |
| d) Edificios de interés AMBIENTAL | (nivel 4) |

11.2.- TRATAMIENTO DE LA REHABILITACIÓN

En cualquiera de los tipos de obra de que se trate, se exigirá la clara distinción entre los elementos que se conservan y los de nueva incorporación, con objeto de no desvirtuar los elementos genuinos.

Se seguirá la técnica universalmente aceptada en recuperación de elementos arquitectónicos y arqueológicos.

11.3.- TIPOS DE OBRA

Se distinguirán los siguientes tipos de obra, que serán aplicables a los distintos niveles de protección:

11.3.1.- Obras de reforma

Son obras de reforma las que afecten a la distribución del interior del edificio, sin modificar las características estructurales del mismo. Se incluye la modificación y apertura de patios interiores o de huecos que no sean de fachada, y que no afecten a la estructura.

11.3.2.- Obras de conservación

Son las obras necesarias para el mantenimiento de la edificación en su estado actual, evitando el abandono y deterioro por los agentes atmosféricos y el uso. Se incluye la reparación de elementos decorativos, instalaciones, labores de retejado, pintura, solados y otras labores estrictas de mantenimiento.

11.3.3.- Obras de consolidación

Son obras de consolidación las necesarias para evitar la ruina en las edificaciones o en parte de ellas. Se refieren al afianzamiento y refuerzo de los elementos estructurales con la posible sustitución de estos.

11.3.4.- Obras de restauración

Son obras de restauración las necesarias para dotar el edificio de su imagen y condiciones originales, llevando a cabo el proceso a base de pruebas documentales y conocimientos comprobados de la primitiva situación.

Unicamente se permitirá completar la unidad del edificio con aportación de nuevo diseño cuando no existan restos o pruebas documentales de la situación anterior.

11.3.5.- Obras de reestructuración

Son obras de reestructuración las que modifican el espacio interior del edificio, con alteración de sus elementos comunes o estructurales.

Se incluye el vaciado total del espacio interior con mantenimiento de fachadas. Un caso particular de la reestructuración es la sustitución total o parcial de la cubierta para adecuarla a los nuevos usos previstos.

11.3.6.- Obras de ampliación

Comprende la ampliación del volumen edificado, ocupación de patios etc, cuando las condiciones de edificabilidad previstas por estas Normas así lo permitan. También se incluyen la adición de nuevas plantas sobre la edificación a conservar.

La edificación que se adiciona, deberá adecuar sus características a la edificación que se amplía, dedicando especial atención a los remates, cornisas, aleros, etc.

11.3.7.- Obras de nueva planta con conservación de elementos

Se trata de la incorporación de elementos aislados a la edificación de nueva planta.

Los elementos a conservar deberán ser integrados de manera acorde con el nuevo diseño, exigiendo el mantenimiento de su localización actual o pudiendo variar el emplazamiento siempre dentro de la fachada de la propia edificación, según los casos.

Las condiciones de volumen y en general el resto de condiciones aplicables, serán las que para esa nueva edificación marquen estas Normas.

11.4.- CONDICIONES GENERALES

11.4.1.- Obras de reforma

Se recuperarán los elementos y materiales de valor que puedan ser reutilizables, con objeto de mantener el carácter de la arquitectura tradicional. En especial se recuperarán los cerramientos, cubiertas, carpinterías, cerrajerías, solados, chimeneas, elementos de fábrica, elementos ornamentales, etc.

11.4.2.- Tratamiento de plantas bajas

El tratamiento de las plantas bajas en edificios catalogados, se someterá a las siguientes determinaciones:

Se prohíben las obras de acondicionamiento de locales que afecten sensiblemente a la estructura de la planta baja, y que no vayan dirigidas a la conservación de la misma.

Se prohíbe la alteración de los huecos originales, salvo cuando resultase imprescindible para su nuevo fin como local comercial en edificios autorizados, y siempre que no afecte negativamente al conjunto del edificio ni desvirtúe las características del mismo.

En las fachadas exteriores se prohíbe la colocación de todo tipo de anuncios, excepto en los huecos comerciales de planta baja, dentro de los cuales se podrán insertar los letreros correspondientes con el

tratamiento, localización y dimensión que garanticen la no afección a la estética del edificio que se pretende conservar.

11.4.3.- Cumplimiento de otras Normas

Con el objeto de fomentar la rehabilitación de los edificios catalogados, se flexibilizarán las Normas Generales de la edificación relativas a las dimensiones de las escaleras, accesos, patios de parcela, superficie y forma de las piezas habitables, altura libre de plantas, siempre y cuando no se modifiquen sus dimensiones actuales.

No será de aplicación la Normativa específica del cumplimiento de plazas de aparcamiento, cuando el edificio catalogado no cambie de uso, ni la forma de éste.

En las obras de nueva planta con conservación de elementos, y otras posibles obras de sustitución, la nueva construcción deberá cumplir los estándares de aparcamiento de las Normas del Plan General.

11.4.4.- Condiciones especiales de Protección

Según el tipo de catalogación, se autorizarán los tipos de obra que a continuación se detallan:

11.4.4.1.- Edificios de catalogación ESPECIAL (nivel 1)

Sólo se admitirán actuaciones que tiendan a la restauración del edificio, respetando al máximo las características monumentales. Se autorizan por tanto obras de:

- Consolidación,
- Conservación,
- Restauración, y
- Reestructuración.

Previamente a cualquier actuación se requiere un estudio profundo del edificio, realizado por técnicos cualificados, así como el dictamen vinculante de la Administración competente para la protección de los bienes culturales afectados.

La catalogación de edificios o elementos a nivel Especial comporta la obligación de su conservación, protección y custodia por parte de sus respectivos propietarios y de la Administración Pública en la parte que le corresponda.

La catalogación a nivel Especial (nivel 1) de un edificio exceptúa al mismo del régimen común de declaración de estado ruinoso y del régimen de edificación forzosa, sin perjuicio de la necesidad de adoptar las medidas necesarias en orden a garantizar la seguridad del inmueble, sus ocupantes o los transeúntes.

11.4.4.2.- Edificios de catalogación INTEGRAL (nivel 2)

Se admitirán actuaciones que tiendan a la restauración del edificio, tanto exteriormente como en lo que se refiere a la morfología arquitectónica y elementos de interés del interior, respetando sus características monumentales.

Previamente a cualquier actuación se requiere un estudio profundo del edificio, realizado por técnicos cualificados en el que se señalen todos los elementos de interés del conjunto, y se delimiten específicamente aquellas áreas, si las hubiera, que carecieran de las características por las que fue catalogado el conjunto.

En definitiva, en las áreas protegidas, serán admisibles dos tipos de actuaciones:

- 1- Adaptación, mejora y acondicionamiento del edificio existente.
- 2- Conservación de fachadas y elementos externos del edificio y reconstrucción del interior.

La Administración velará por la conservación de estos edificios, facilitando la consecución de subvenciones y ayudas a los propietarios.

En ningún caso será autorizada la demolición total del edificio ni la demolición parcial de las zonas de interés.

Se autorizarán obras de:

- Reforma,
- Consolidación,
- Conservación,
- Restauración, y
- Reestructuración

La catalogación a nivel Integral (nivel 2) de un edificio exceptúa al mismo del régimen común de declaración de estado ruinoso y del régimen de edificación forzosa, sin perjuicio de la necesidad de adoptar las medidas necesarias en orden a garantizar la seguridad del inmueble, sus ocupantes o los transeúntes.

En las áreas en las que pudiera levantarse esta protección serán admisibles las obras descritas para los edificios con catalogación específica si tuvieran elementos aislados de interés, o las permitidas para los de catalogación ambiental si no los tuvieran.

11.4.4.3.- Edificios con catalogación ESPECIFICA, (nivel 3º)

Previamente a cualquier actuación será necesario un estudio profundo del edificio, realizado por técnicos cualificados, en el que se demuestre la inexistencia de una estructura arquitectónica completa que hiciera reconsiderar el edificio dentro de las determinaciones del párrafo 4.4.2 anterior.

Se autorizarán obras de:

- Reforma,
- Consolidación,
- Conservación,
- Restauración,
- Reestructuración
- Ampliación, y
- Nueva planta con conservación de elementos.

11.4.4.3.1.- Normativa específica para los edificios catalogados a Nivel 3º que a continuación se relacionan:

- Casa, calle de la Virgen, nº 10. Ficha nº 21.
- Casa, calle Pedregal nº 3. Ficha nº 52.

En estos edificios, por ser una muestra casi exclusiva de tratamiento de fachadas completas en sillería dentro de Villarrobledo, y aunque no tengan una estructura integral que aconseje su catalogación a Nivel 2º, no se autorizarán obras que alteren la fachada del edificio, por tanto cualquier obra de las autorizadas para este tipo de edificio deberá justificar que la fachada se mantiene en sus características esenciales, independientemente de que en su interior se proceda a una reestructuración incluso total.

11.4.4.4.- Edificios de interés AMBIENTAL (nivel 4º)

Este grado de protección persigue el mantenimiento máximo de la morfología del edificio, cuya incidencia en el ambiente general de la ciudad es importante por lo que para los edificios catalogados a este nivel serán admisibles tres tipos de actuaciones:

- 1- Adaptación, mejora y acondicionamiento del edificio existente.
- 2- Conservación de fachadas y elementos externos del edificio y reconstrucción del interior.
- 3- En casos extremos y justificados, se podrá admitir la demolición del edificio, siempre que, previamente, sea aprobado el proyecto del nuevo edificio, que habrá de ser redactado teniendo en cuenta el valor ambiental que el edificio que se derriba aportaba a la zona.

Se autorizarán todo tipo de obras contempladas en estas Normas, recomendándose las de:

- Reforma,
- Consolidación,
- Conservación,
- Restauración,
- Reestructuración
- Ampliación, y
- Nueva planta con conservación de elementos.

CAPITULO XII.-

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS REMITIDAS A PLANEAMIENTO ULTERIOR EN SUELO URBANO.

12.1.- DEFINICIÓN

Las áreas remitidas a planeamiento ulterior en el suelo urbano son aquellas para las que el Plan General establece la necesidad, previa a cualquier otra acción urbanística, de ser desarrolladas mediante alguno de los instrumentos previstos en el título segundo de estas normas.

12.2.- DELIMITACIÓN Y DESARROLLO

Las áreas remitidas a planeamiento ulterior figuran señaladas en el plano de AREAS REMITIDAS A PLANEAMIENTO ULTERIOR, a escala 1:5.000, con los códigos PERI y R.

Se desarrollarán mediante los siguientes instrumentos:

- a) Mediante Planes Especiales de Reforma Interior: las áreas señaladas con el código PERI, si las hubiera.
- b) Mediante Proyectos de Reparcelación: las áreas señaladas con el código R.

La delimitación exacta de las áreas señaladas se realizará en el momento de proceder a su desarrollo, teniendo en cuenta, que el reparto de las cargas que se señalan en el artículo 3.4 de este Capítulo, deberá ser equitativa y proporcional para cada uno de los propietarios incluidos en el área afectada.

Además de las áreas señaladas al principio, podrán desarrollarse Estudios de Detalle con las condiciones que fijan estas Normas en el Capítulo II, artículo 3, y en el Capítulo V, artículo 1.4 y siguientes.

12.3.- CONDICIONES

12.3.1.- Iniciativa del planeamiento

En todas las zonas que se señalan, el planeamiento podrá ser formulado directamente por los particulares si garantizan el cumplimiento de los objetivos y plazos señalados para el desarrollo de esa zona, presentando un avance del planeamiento en el que se exprese el modo previsto para cumplimentar objetivos y plazos. En caso de incumplimiento o de inexistencia de la iniciativa privada, la Administración podrá actuar si no se hubieran cumplido las previsiones temporales para su desarrollo.

12.3.2.- Sistema de actuación

Salvo lo dispuesto en los puntos 5.A.2.1 y 5.A.2.2 del Programa de Actuación, para el desarrollo de estas áreas no se fija en este Plan General un sistema concreto de actuación, sino que será fijado en su

momento para cada área concreta. No obstante se preferirá utilizar el sistema de Compensación antes que el de Cooperación. El sistema de Expropiación únicamente se utilizará en casos extremos.

12.3.3.- Prioridad del planeamiento

La asignación del cuatrienio y año tendrá carácter de recomendación preferente; podrá ser alterada si las condiciones del proceso de desarrollo urbano aconsejaren modificar el momento de su planeamiento.

12.3.4.- Cesiones mínimas

Las cesiones señaladas tendrán carácter obligatorio y gratuito y se integrarán necesariamente en los polígonos o unidades de actuación que se establezcan para la ejecución del área a desarrollar.

Estas cesiones, referidas para las Areas señaladas son las siguientes:

R-2 Cesión de viarios y Zonas Verdes.

R-3 Cesión de viarios y Zonas Verdes.

R-4 Cesión de viarios y Zonas Verdes.

12.3.5.- Trazados y alineaciones

Las alineaciones señaladas en el plano de ALINEACIONES a escala 1:1.000, serán vinculantes, ya que tienen carácter de determinación del Plan General y se consideran de cumplimiento obligatorio, sin perjuicio de las eventuales adaptaciones o reajustes. El resto de las especificaciones no vinculantes, pueden variar siempre que esté debidamente justificado en el instrumento de planeamiento.

12.3.6.- Usos y reservas

La representación gráfica de la ordenación define el carácter de las determinaciones de Plan General para los usos vinculantes y las reservas obligatorias con localización recomendada. Estas se encuentran definidas en el plano de ZONIFICACION a escala 1:1.000.

CAPITULO XIII.-

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

13.1.- DEFINICIÓN

El desarrollo de las áreas de Suelo Urbanizable Programado deberá hacerse mediante la tramitación de los correspondientes Planes Parciales descritos en el Capítulo II de estas Normas.

13.2.- CONDICIONES GENERALES

Son las descritas en el Capítulo VI de estas Normas.

13.3.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

13.3.1.- Condiciones particulares de la zona PPR-1

13.3.1.1.- Definición

Corresponde al área de Suelo Urbanizable Programado para edificación de carácter residencial y vivienda de baja densidad. Se sitúa esta zona al norte de la población, atravesada por la Avenida del Norte, que forma parte de los Sistemas Generales.

La edificación será preferentemente de vivienda unifamiliar en edificación aislada, pareada, o adosada.

13.3.1.2.- Condiciones de volumen

13.3.1.2.1.- Alineaciones y chaflanes

Serán las definidas en los planos correspondientes del Plan Parcial, que desarrolle esta zona.

13.3.1.2.2.- Altura máxima

En esta zona la altura máxima para los nuevos edificios será de tres (3) plantas (baja más dos) o diez (10) metros.

13.3.1.2.3.- Altura mínima

Será de una (1) planta.

13.3.1.2.4.- Edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima será de 1.50 m²/m², es decir, un metro y cincuenta decímetros cuadrados de superficie construida por cada metro cuadrado de parcela neta.

13.3.1.2.5.- Ocupación máxima de parcela

Se establece un índice de ocupación máxima del sesenta (80) por ciento de la parcela bruta.

13.3.1.2.6.- Posición de la edificación

Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán las separaciones a la alineación exterior, a la edificación colindante y a linderos de parcela que se regulan en los apartados que siguen:

- a) Posición respecto a la alineación oficial exterior: la edificación guardará respecto a la alineación exterior una separación igual o mayor a $\frac{1}{2}$ de la altura de cornisa de la nueva edificación, con mínimo de cuatro (4) metros.
- b) El espacio libre resultante del retranqueo podrá adscribirse a usos de jardín o aparcamiento en superficie.
- c) Posición respecto a la edificación colindante: los planos de fachada de la nueva edificación deberá guardar respecto de los planos de fachada de los edificios colindantes una separación igual o superior a la altura de cornisa de la nueva edificación. Esta separación podrá reducirse a la mitad cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.
- d) La nueva edificación respetará una separación al lindero igual o superior a $\frac{1}{2}$ de la altura con un mínimo de tres (3) metros.
- e) La nueva edificación podrá adosarse a uno o más de los linderos de parcela cuando se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario. También podrán adosarse las edificaciones cuando los propietarios de las parcelas colindantes así lo acuerden. Si la parcela está enclavada en una estructura parcelaria en que una de las construcciones colindantes sea ya medianera, también podrá adosarse la nueva edificación. En todo caso la edificación respetará las separaciones mínimas a los restantes linderos y edificios.

13.3.1.2.7.- Fachada mínima

Se establece una fachada exterior mínima para cada solar de siete (7) metros.

13.3.1.2.8.- Fondo máximo edificable

No se establece fondo edificable, sino que viene referido a la edificabilidad máxima.

13.3.1.2.9.- Parcela mínima

Se establece la superficie de parcela mínima en doscientos (200) metros cuadrados.

13.3.1.2.10.- Condiciones de la parcela

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie de parcela será igual o superior a doscientos (200) metros cuadrados.
- b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mínima de siete (7) metros.
- c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a siete (7) metros.

Se exceptúan las parcelas que se destinan a usos dotacionales e infraestructurales.

13.3.1.2.11.- Patio de parcela

Se estará a lo dispuesto en el artículo correspondiente en estas Normas Generales.

13.3.1.2.12.- Retranqueos

En las edificaciones en que el Ayuntamiento considere conveniente mejorar las condiciones de la circulación o por razones estéticas, aumentando el espacio vial, se podrá exigir, previo Estudio de Detalle, retranqueos, servidumbres de pórtico, de paso y de zonas diáfanos con edificación en soportes aislados.

13.3.1.3.- Compatibilidades de uso en el Suelo Urbanizable de uso residencial PPR-1

13.3.1.3.1.- Residencial

Se permite vivienda uni o plurifamiliar en baja densidad, en edificación aislada, pareada o adosada.

13.3.1.3.2.- Industrial

Se permite únicamente la instalación de talleres familiares o artesanos, con las limitaciones descritas en el artículo 1.6.1, apartado a), del Capítulo IX de estas Normas.

13.3.1.3.3.- Servicios terciarios

Permitidos en todas sus formas, siempre que sea en edificio exclusivo.

13.3.1.3.4.- Dotacional

Escolar: uso permitido.

Deportivo: uso permitido.

Socio-cultural: uso permitido.

Religioso: uso permitido.

Sanitario: uso permitido para centros de salud.

Dotacional comercial: uso permitido.

Servicios de la Administración y otros servicios urbanos (policía, limpieza, etc.): uso permitido.

Cementerios: uso prohibido.

Servicios infraestructurales: permitidos los ligados a la actividad residencial o industria autorizada.

13.3.2.- Condiciones particulares de las zonas PPI-1, PPI-2

13.3.2.1.- Definición

Esta ordenanza regula las condiciones para las edificación en las zonas de Suelo Urbanizable Programado de uso característico industrial, señaladas en el Plano de CLASIFICACION DEL SUELO. ZONIFICACION a escala 1:5.000 con las siglas PPI-1 y PPI-2. Estas dos zonas se establecen colindantes con el Polígono Industrial actual, y son meras ampliaciones del mismo.

El uso característico es el industrial.

Los edificios responderán a la tipología edificatoria de nave industrial en edificio aislado.

13.3.2.2.- Condiciones de volumen

Excepto las alineaciones del sistema viario, que serán las que fije en su momento el Plan Parcial correspondiente, el resto de las condiciones particulares por las que se regirá la edificación de estas áreas, serán iguales a las definidas para la zona industrial ZUI-1.

13.3.2.3.- Condiciones de uso

Las condiciones de compatibilidad de usos dentro de las áreas serán iguales a las definidas para la zona industrial ZUI-1, con las mismas limitaciones.

13.3.3.- Condiciones particulares de las zonas PPI-3

13.3.3.1.- Definición

Esta ordenanza regula las condiciones para las edificación en las zonas de Suelo Urbanizable Programado de uso característico industrial, señaladas en el Plano de CLASIFICACION DEL SUELO. ZONIFICACION a escala 1:5.000 con las siglas PPI-3. Esta zona es colindante con la zona de pequeña industria y talleres establecida en las márgenes de la carretera de Ossa de Montiel y se plantea como ampliación de la misma.

El uso característico es el industrial.

13.3.3.2.- Condiciones de volumen

Excepto las alineaciones del sistema viario, que serán las que fije en su momento el Plan Parcial correspondiente, el resto de las condiciones particulares por las que se regirá la edificación de estas áreas, serán iguales a las definidas para la zona industrial ZUI-2.

13.3.3.3.- Condiciones de uso

Las condiciones de compatibilidad de usos dentro de las áreas serán iguales a las definidas para la zona industrial ZUI-2.

13.3.4.- Condiciones particulares de las zonas PPI-4, PPI-5

13.3.4.1.- Definición

Esta ordenanza regula las condiciones para las edificación en las zonas de Suelo Urbanizable Programado de uso característico industrial, señaladas en el Plano de CLASIFICACION DEL SUELO. ZONIFICACION a escala 1:50.000 con las siglas PPI-4 y PPI-5. Estas dos zonas se establecen en las márgenes de la Carretera de San Clemente a Tomelloso, en los puntos kilométricos.

El uso característico es el industrial y el terciario relativo a las áreas de servicio al tráfico automovilístico. (Gasolineras, restaurantes, Hoteles, Talleres, etc.).

13.3.4.2.- Condiciones de volumen

Excepto las alineaciones del sistema viario, que serán las que fije en su momento el Plan Parcial correspondiente, el resto de las condiciones particulares por las que se regirá la edificación de estas áreas, serán iguales a las definidas para la zona industrial ZUI-1, con las siguientes excepciones:

13.3.4.2.1.- Retranqueos y distribución vial

Serán los que establezca el Plan Parcial correspondiente.

Se establecerá un retranqueo para las nuevas edificaciones respecto al eje de la carretera actual de cincuenta (50) metros.

Se establecerán unas vías de servicio, paralelas al eje de la carretera y separadas de esta una distancia no menor de nueve metros, que sirva para canalizar los accesos a las edificaciones ubicadas a ambos lados de la carretera, evitando los múltiples cruces. La normativa particular, así como el trazado de esas vías, deberá contar con el dictamen favorable del Organismo Competente en materia de Carreteras.

Los retranqueos de las edificaciones en la reserva de vías serán de tres (3) metros, y a los linderos de parcela una distancia igual a la altura (con mínimo de tres (3) metros), salvo acuerdo entre propietarios colindantes para construir edificaciones adosadas.

13.3.4.2.2.- Altura de las edificaciones

No podrán sobrepasar la altura de tres plantas (baja más dos o nueve metros y cincuenta centímetros (9,50 m.).

13.3.4.2.3.- Edificabilidad

La edificabilidad máxima permitida será de 0.8 m²/m² sobre parcela neta es decir ochenta decímetros cuadrados edificados por cada metro cuadrado de superficie en la parcela.

13.3.4.2.4.- Ocupación en planta

La ocupación en planta de las parcelas quedará limitada por las normas de retranqueo y por la necesidad de reservar para aparcamiento una superficie no inferior al diez (10) por ciento de la superficie en planta destinada a fabricación y almacenaje, y no inferior al veinte (20) por ciento de la superficie en planta destinada a usos terciarios.

13.3.4.2.5.- Parcela mínima

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones se establece, como parcela mínima, la de quinientos (500) metros cuadrados, con los siguientes requisitos:

- a) Frente mínimo: diez (10) metros.
- b) Forma de la parcela: será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diez (10) metros de diámetro.

Estas condiciones no son de aplicación en parcelas destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

13.3.4.3.- Condiciones de uso

13.3.4.3.1.- Residencial

Únicamente se autorizan viviendas para uso exclusivo del personal de vigilancia y mantenimiento de las empresas, y para los propietarios de las mismas con un máximo de una (1) por explotación.

13.3.4.3.2.- Industrial

Uso permitido para talleres familiares y artesanos en todas sus categorías.

Uso permitido para la pequeña industria en todas sus actividades.

Uso permitido para industria media y grande en las actividades de almacenes agropecuarios, alimentación, manufacturas del vestido en todas sus clases, industrias de la construcción en todas sus clases, transportes y derivados en sus categorías de distribución y almacenaje, gasolineras y talleres y concesionarios.

13.3.4.3.3.- Servicios terciarios

Hospedaje: uso permitido.

Comercio: uso permitido.

Oficinas: permitido su uso para las que estén ligadas a la actividad industrial.

Salas de reunión y espectáculos: uso permitido.

13.3.4.3.4.- Dotacional

Escolar: uso prohibido.

Deportivo Uso permitido.

Socio-cultural: uso prohibido.

Religioso: uso prohibido.

Sanitario: se autoriza únicamente centros de salud.

Dotacional comercial: uso permitido.

Servicios de la Administración y servicios urbanos: uso permitido.

Cementerios: uso prohibido.

Servicios infraestructurales: uso permitido.

INDICE ALFABETICO

- A.T., 68
- abastecimiento de agua, 45
- acceso rodado, 45, 61, 78, 117
- acceso y maniobra, 59
- accesos, 40, 50, 55, 60, 61, 78, 82, 89, 90, 129
- Accesos a las edificaciones, 62
- Accesos a los garajes, 59
- Accesos interiores, 90
- accesos y áreas de maniobra, 50
- aceras, 48, 65, 73, 94
- ácidos, 88
- Acometidas de servicios, 46
- acondicionamiento, 26, 27, 32, 51, 62, 64, 120, 121, 122
- acondicionamiento de aire, 51, 64
- acondicionamiento, obras de, 26
- acta de acuerdo, 41
- acta de alineación, 30
- actas administrativas de cesión, 43
- actividad industrial, 86, 88, 89, 114, 116, 130
- actividades afines, 36
- actividades culturales, 78, 81
- actividades de producción agropecuaria, 78
- actividades e instalaciones, 29, 31, 32
- actividades inocuas, 83
- Actividades permitidas, 83
- Actividades sujetas a licencia, 28
- acto de aprobación, 26
- actuación urbanística, 24
- Actuaciones estables, 27
- Actuaciones provisionales, 27
- acuerdo de suspensión, 30
- agrícola, 36, 80, 82
- agrícolas, 77, 108, 110, 114
- agrupación, 24
- agua caliente, 58
- aguas residuales, 45, 57, 61, 117
- Aguas residuales, 57
- Aislamiento de la humedad, 53
- Aislamiento térmico y acústico, 53
- ajardinamiento, 92
- aleros, 65, 104, 120
- Aleros, 104
- Alimentación, definición, 87
- alimentar o albergar animales, 38
- alineación exterior, 49, 52, 65, 111, 127
- alineación oficial, 28, 37, 48, 52, 60, 64, 65, 111, 127
- alineación, obligación de retranqueo, 36
- alineaciones, 19, 23, 28, 30, 31, 36, 48, 49, 52, 54, 60, 72, 102, 105, 107, 109, 113, 125, 128, 129
- alineaciones de fachada, 36
- alineaciones exteriores, 30, 31, 54
- Alineaciones y chaflanes, 102, 105, 107, 109, 111, 113, 126
- alineaciones, señalamiento, 30, 48
- Almacenaje de productos alimentarios, 90
- almacenamiento, 58, 79, 88, 115
- almacenamientos al aire libre, 27
- Almacenes, 87, 95, 100, 101
- almacenes de abonos, 87, 108, 110
- Almacenes, definición, 87, 95, 100, 101
- alojamiento, 84, 89
- alojamiento temporal, 89
- alterar, 21, 26, 59
- Altura de cornisa, 51
- Altura de coronación, 51
- altura de cumbre, 51, 103
- altura de edificación, 51
- Altura del edificio, 50
- Altura libre, 60
- Altura máxima, 51, 71, 107, 109, 111, 113, 126
- Altura mínima, 105, 107, 109, 111, 126
- altura mínima libre, 64, 65
- Altura total, 51
- Altura única, 102
- alturas, escalonar, 51
- alturas, número de plantas, 50, 51
- alturas, origen de las mediciones, 51
- alturas, unidades métricas, 50, 51, 107, 109, 111, 113
- alumbrado público, 46, 70, 72
- aluminio, 87
- ambiente, 20, 22, 39, 60, 63, 104, 122
- ambientes urbanos, 63
- AMBITO DE APLICACION, 17
- ambulancia, 93
- amojonar, 29
- ampliación, 26, 27, 32, 36, 97, 120, 128
- Ampliación, 122
- ampliar instalaciones, 36
- Anchura de patios, 54
- anchura mínima, 54, 59, 60, 62, 85, 90
- andamios, 27
- Anillo Intermedio, 101
- antepecho, 63
- Antepechos de cubierta, 51
- anuncios, 39, 65, 104, 120
- anuncios en las fachadas, 39, 65, 104, 120
- Aparatos elevadores, 58
- aparcamiento de vehículos, 38, 59, 79
- Aparcamiento en batería, 94
- Aparcamiento en espina, 94
- Aparcamiento en línea, 94
- aparcamiento en superficie, 52, 112, 127

- Aparcamientos, 94
Aparcamientos en la vía pública, 94
apartamentos, 84
apertura de establecimientos, 32
apertura de zanjas, 27
aplacados de fachada, 104
aplazamiento de pagos, 47
aplazamientos, 47
aprobación definitiva, 17, 26, 29, 37, 39, 46, 67, 69
aprovechamiento, 19, 24, 29, 34, 36, 37, 43, 47, 50, 68, 75, 77, 96, 103
aprovechamiento bajo cubierta, 103
Aprovechamiento global, 47
aprovechamiento rústico, 29
aprovechamiento tipo, 68, 75
Aprovechamiento tipo, 68
Aprovechamiento Tipo, 68
aprovechamiento urbanístico, 36, 37, 47, 68, 77
aprovechamientos lucrativos, 68
APTITUD URBANISTICA PRIMARIA, 34
apuntalamiento, 41
arbolado, 29, 65, 82, 92, 97, 98
áreas consolidadas, 45
áreas de arena, 98
áreas de deporte no reglado, 98
áreas de juegos no estandarizados, 98
áreas de planeamiento remitido, 35
Areas de Reparto, 68
áreas de servicio, 129
áreas estanciales, 73
áreas forestales, 81
áreas remitidas a planeamiento ulterior, 46, 124
áreas reservadas, 98
armario ropero, 89
armonizar, 63
arqueta o pozo de registro, 61
arqueta separadora de fangos o grasas, 61
arquitectura tradicional, 120
ascensores, 51, 58, 63
asegurar, 32, 37, 40
aseos, 54, 56
Aseos, 89, 90
asignación, 19, 22, 125
asociación administrativa, 47
atletismo, circuitos de, 98
atmósfera, 56
audiencia, 40
auditorios, 92, 100
aumento de volumen, 64, 94
Automóviles, 59
autorización expresa, 26
avance del planeamiento, 124
ayudas a los propietarios, 39, 121
azotea, 51
baja tensión, 58
bajantes de pluviales, 61, 104
bajo la cubierta, 50
Balcón, 64
Balconada, 64
balconadas, 50
balconaje, 64
balcones, 50, 62, 63, 64, 84, 104
bañera, 85
barandilla, 63
barandillas de cubierta, 51, 64, 104
bares, 90, 99
base del firme y acerado., 46, 70
basuras, 62
beneficios y cargas, 24, 45
bienes inmuebles, 56
bloque abierto, 52, 107, 108, 109, 110
Bodegas, 101
Bodegas, definición, 101
bolos, 98
bomberos, 86, 89, 91, 92
bovedillas, 88
cables en las fachadas, 27, 39, 104, 105
caducidad, 26, 28
Caducidad y suspensión de licencias de obras, 31
cafeterías, 62, 90, 99
caídas, prevención de las, 63
cajas de escaleras, 51
calderas, 58, 61
calefacción central, 61
calidad constructiva, 53
Calidad de las construcciones, 53
calidad de vida, 53, 97
Calles compartidas, 94
calles particulares, apertura, 94
calzadas, 48, 94
Cámaras y anejos, 84
Caminos, 81, 82
Caminos, otros accesos, 82
campas para camiones, 88
campos de juegos, 98
canalizaciones, 46, 70, 72, 105
canalizaciones exteriores, 105
canalizaciones telefónicas, 46, 70
cantería, 87
características estructurales, 119
características monumentales, 38, 121
carga y descarga, 88, 90, 95, 97
Carga y descarga, 88, 90
Carga y descarga, condiciones, 88, 90
cargas y beneficios, 24, 37, 68
carpas, 92
carpinterías de madera, 87
carreteras, 96, 115
Carreteras, 81, 117, 129

- Carriles, 82
carteles, 37, 39, 104
casas de huéspedes, 84
Casco Periférico, 101
casetas de ascensores, 51
Casos de exención, 60
catalogación, 38, 39, 119, 121, 122
categoría arquitectónica, 39
categoría de agrícola, 36
caudal de agua, 58
cédula urbanística, 29
cédulas urbanísticas, 33
Cédulas Urbanísticas, 29
Cementerios, 42, 86, 89, 91, 92, 103, 107, 109, 113, 116, 128
cenizas, 56
Centro de Bachillerato Unificado Polivalente, 91
Centros de Enseñanza General Básica, 91
Centros de Formación Profesional, 91
centros de salud, 86, 89, 91, 93, 103, 107, 113, 118
Centros preescolares, 91
cerámicas, 88
Cerrajería, 104
Cerramientos, 65, 98
cerramientos permanentes, 65
Certificación final de obras, 32
Certificados de condiciones urbanísticas, 33
Cesiones mínimas, 125
cesiones obligatorias y gratuitas, 26
chaflán, 36, 60
Chaflanes, 36
chimeneas de ventilación, 51
chimeneas industriales, 62
claraboyas, 55
Clases de usos, 83
CLASES DE USOS DE SERVICIO TERCIARIO, 89
CLASES DE USOS DOTACIONALES, 91
clasificación del suelo, 18, 19
cocina, 84, 85
cocinas, 54, 62
Coeficiente de ocupación, 49
coherencia arquitectónica, 39
Colaboración municipal, 38
Colegios profesionales, 25
Combustibles, 58
comercio, 86, 90, 92
comercio básico, 92
comercio, condiciones, 90
Comercio, definición, 88, 89, 99, 100, 130
COMPATIBILIDAD CON OTROS USOS, 85, 91
Compatibilidad de actividades, 55
compatibilidad de uso, 86, 128
compensación, 23, 29, 33, 43, 46, 47, 50
competencia, 18, 21
composición, 63, 64, 103, 104
compuestos cíclicos, 57
Concesionarios de automóviles, 86
concesionarios de vehículos, 88
concesiones administrativas, 32
condición de edificabilidad, 43
condición de solar, 46
Condición de solar, 48
CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD DEL USO DOTACIONAL, 98
condiciones de calidad e higiene, 53
Condiciones de calidad e higiene, 53
Condiciones de edificabilidad, 50
Condiciones de la parcela, 102, 106, 107, 110, 113, 127
condiciones de las licencias, 32
Condiciones de las parcelaciones rústicas, 78
Condiciones de las piezas, 84
condiciones de limpieza, 56
condiciones de seguridad, 37, 56, 69
Condiciones de uso en la ZU-2, 107
condiciones de vida, 22
Condiciones de volumen, 50, 95, 111, 115, 116, 126, 128, 129
Condiciones especiales, 103, 106, 108, 110, 115
condiciones específicas, 40
Condiciones estéticas, 63
Condiciones generales, 36, 46, 79, 120, 126
Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato, 37
condiciones particulares, 74, 83, 111, 128, 129
condiciones particulares de los usos, 83
CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL, 93
CONDICIONES PARTICULARES DEL USO INDUSTRIAL., 88
condiciones térmicas, 54
condiciones urbanísticas, 32, 33
condiciones y garantías, 46
conducciones, 27, 96
conductos independientes, 54
Conservación, 121, 122
conservación de alimentos, 90
conservación, obras de, 26, 119
Consolidación, 121, 122
consolidación, obras de, 26, 36
consolidar, 40
construcciones, 25, 28, 35, 37, 46, 50, 51, 52, 53, 54, 63, 64, 75, 79, 80, 81, 84, 92, 93, 98, 99, 112, 127
Construcciones por encima de la altura máxima, 51
Construcciones provisionales, 28
Consulta directa, 33
Consultas previas, 33
Contadores y cajas de acometida., 105, 106, 110

- contaminación, 56, 86, 110, 114, 117
contaminantes atmosféricos, 56, 58
Control de la legalidad, 30
Control de los proyectos, 30
convenio urbanístico, 47, 48
copia autorizada, 30
copias de los documentos, 33
copias íntegras, 33
Coste de la implantación, 71
coste de la reparación, 38, 40
coste de urbanización, 68
crecimiento urbano, 34
Criterios, 19, 22, 73
Criterios de ordenación, 73
CRITERIOS DE VALORACION, 43
cruces ordinarios, 94
cuarto de aseo, 84, 85
Cuarto de aseo, condiciones, 85
Cuarto de contadores, 58
cuartos de basuras, 62
Cuartos de calderas, 61
cuartos de contadores, 58, 105, 110
cubierta, 26, 50, 51, 52, 62, 85, 86, 91, 103, 120
Cubiertas, 103
cubiertas, estanqueidad, 37
Cubrición de patios, 55
cuerpo acristalado, 64
cuerpos salientes, 54
cuerpos volados, 104
cuerpos volados cerrados, 104
Cuerpos volados cerrados, 64
cumplimiento de los deberes y obligaciones, 26
custodia de monumentos, 38, 121
Daños, 27, 40
daños a las vías, 27
daños no reparables, 40
deber de conservación, 37
Deber de conservación, 37
deberes de conservación, 32
deberes urbanísticos, 17, 69
decibelios, 56
declaración de ruina, 39, 40
declaración de utilidad pública, 17, 94
decoro urbano, 56
defensa y mantenimiento del medio natural, 78
Deficiencias de salubridad, 40
delimitación de polígonos, 37, 72
Delimitación de polígonos, 24, 46
Delimitación y desarrollo, 124
delito, 33
demanda bioquímica, 57
demanda química, 57
demolición, 36, 39, 40, 46, 69, 96, 121, 122
demolición parcial, 39, 121
demolición total, 39, 121
demolida, 31
Deportivo, 42, 83, 86, 89, 91, 96, 99, 100, 103, 106, 113, 116, 130
depósitos, 27, 51, 79
derecho a consultar, 17, 33
derecho a solicitar por escrito, 33
derecho a urbanizar, 69
derecho al equitativo reparto, 45
derecho al mantenimiento, 45
derecho de propiedad, 17, 46, 50, 68
derribarse, 25
Derribo de edificios catalogados, 39
Desagües, 60
desalojo, 40, 41
desarrollo, 18, 21, 22, 23, 25, 33, 35, 43, 45, 48, 53, 58, 67, 68, 69, 71, 75, 76, 79, 80, 97, 124, 125, 126
desarrollo integral, 25
DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL, 21
descanso, 38, 54
deslindar, 29
despachos profesionales, 90
detalles constructivos, 63
dictamen vinculante, 38, 121
Dimensión de los patios, 54
dimensión vertical, 50
dimensionamiento del equipamiento, 22
dimensiones mínimas, 55, 59, 78, 89, 94
dirección facultativa, 32
Dirección Facultativa, 30
disconformes con el planeamiento, 35
Distancia de protección de la edificación, 81
Distancia de protección de los vallados, 81
Distancia de protección del arbolado, 82
distribución de agua, 46, 70, 72
distribuidores, condiciones, 85
división, 24, 29, 84
DIVISION DEL SUELO, 34, 35
documentación, 19, 24, 26, 27, 30, 33, 71, 72, 73
documentación adicional, 26, 27
dominio público, 42, 96, 97
donación, 43
dormitorio principal, 84
Dormitorio sencillo, condiciones, 85
dormitorios, 84, 85
Dormitorios, 95
Dotación de agua, 58
DOTACION DE APARCAMIENTO:, 85
DOTACION DE APARCAMIENTOS EN EL USO DOTACIONAL, 98
dotación de garajes y aparcamientos, 60
Dotación de parques y jardines públicos, 83, 97
Dotacional, 56, 83, 86, 89, 91, 92, 103, 106, 107, 109, 113, 116, 118, 128, 130

- Dotacional comercial, 86, 89, 91, 92, 103, 107, 109, 113, 116, 118, 128
- ducha, 85
- durabilidad, 53
- economía de mantenimiento, 53
- edificabilidad máxima, 69, 79, 92, 93, 95, 111, 115, 117, 126, 127, 129
- Edificabilidad máxima, 69, 102, 105, 107, 109, 111, 126
- Edificación adosada, 52
- edificación agrupada en hilera, 52
- Edificación aislada, 52
- edificación colectiva, 84
- edificación colindante, 52, 111, 112, 115, 127
- edificación en altura, 52
- Edificación entre medianeras, 52
- Edificación pareada, 52
- Edificación previa, 46
- edificación unifamiliar, 84, 114
- edificaciones de uso religioso, 93
- Edificar los solares dentro de los plazos, 69
- edificios catalogados, 27, 39, 103, 106, 108, 119, 120, 122
- Edificios con elementos de catalogación ESPECIFICA, 39
- Edificios de catalogación ESPECIAL, 119, 121
- Edificios de catalogación INTEGRAL, 38, 119, 121
- edificios de categoría monumental, 38
- Edificios de interés AMBIENTAL, 39, 119, 122
- Edificios de nueva planta, 36, 122
- edificios en esquina, 36
- edificios sanitarios, 93
- EFECTOS DEL PLAN GENERAL., 17
- efluente, 57
- ejecución administrativa, 32
- ejecución simultánea, 46, 48, 115
- ejecución simultánea de la urbanización, 46
- Ejecutoriedad, 17
- elemento de interés histórico o artístico, 39
- elementos a conservar, 120
- elementos arquitectónicos catalogados, 39
- elementos de fábrica, 120
- elementos de interés, 38, 121
- elementos del paisaje, 73
- elementos estructurales, 40, 104
- elementos naturales, 77
- elementos ornamentales, 50, 120
- elementos puntuales, 39
- elementos superpuestos, 39
- elementos urbanos, 23, 27
- elementos y materiales de valor, 120
- emisión sonora, 56
- empresa mixta, 47
- enajenación, 77
- Encintado de bordillos, 46, 70
- energía eléctrica, 45, 46, 48, 58, 70, 71, 72, 78, 105, 110, 117
- Entrantes, salientes y vuelos, 64
- época, 39
- Equipamiento deportivo, 92, 93, 98
- Equipamiento dotacional comercial, 93, 98, 100
- equipamiento educativo, 91
- Equipamiento educativo, 92
- equipamiento ferroviario, 95
- Equipamiento religioso, 92, 93, 98, 99
- Equipamiento sanitario, 93, 98, 99
- Equipamiento, definición, 19, 56, 91, 92, 93, 94, 98, 99, 100
- equipamientos, 18, 19, 21, 25, 46, 71
- equipamientos comunitarios., 18
- equitativamente, 24, 36
- erradicación del uso, 36
- escala mínima, 24, 25, 29, 31, 61
- escalera, hueco central libre, 62
- escalera, ojo central, 62
- escalera, rellano, 62
- escaleras, 51, 58, 61, 62, 63
- escaleras mecánicas, 58
- escaparates, 65
- Escolar, 83, 86, 89, 91, 103, 106, 113, 116, 130
- escombros, 27, 79
- espacio interior, 93, 120
- Espacio libre interior de manzana, 49
- espacio no edificado, 54
- espacios, 19, 20, 22, 23, 25, 27, 35, 42, 45, 50, 55, 59, 61, 64, 71, 72, 73, 76, 84, 91, 97
- espacios abiertos, 25, 55, 84
- espacios abiertos interiores, 55
- espacios descubiertos, 59
- espacios libres, 19, 20, 27, 35, 42, 45, 50, 59, 61, 71, 72, 76
- espacios libres públicos, 35, 50
- espacios públicos, 22, 23, 72, 73
- esparcimiento, 38, 97
- Especial Protección Ecológica, 77, 80, 81
- espectáculos, 86, 89, 99, 130
- estabilidad, 37, 40, 53, 65
- Establos y naves de ganado, 79
- estaciones de servicio, 110
- estado ruinoso, 121, 122
- Estado ruinoso, 39
- estancia de personas, 38
- estancia y descanso, 54
- Estancia, condicones, 84, 85
- estética urbana, 60, 63
- estilo, 39
- estructura, 17, 18, 19, 34, 36, 37, 38, 39, 42, 46, 58, 65, 71, 73, 76, 112, 119, 120, 122, 127
- estructura general y orgánica, 18, 34, 42
- estructura general y orgánica del territorio, 18, 34

- estructura monumental, 38
estructura, seguridad, 37
Estudios de Detalle, 23, 29, 33, 35, 45, 72, 124
EU (Equip.Urbano), 42
Evacuación de aguas pluviales, 61
evacuación de aguas residuales, 45
Evacuación de aguas residuales, 61
evacuación de gases, 56
evacuación de humos, 51
Evacuación de humos, 62
Evacuación de residuos sólidos, 62
Excavación, 25, 72
exceso del coste de la reparación, 38
Exenciones de dotación de garajes y aparcamientos, 60
expediente contradictorio, 39
expediente de ruina, 40
explosivos, 26, 56
explotaciones mineras, 78
expropiación, 23, 36, 43, 50, 67, 77
expropiación forzosa, 77
expropiar, 21
fabricación de maquinaria, 88
Fábricas, definición, 88
fachada, 26, 27, 36, 48, 49, 51, 52, 54, 55, 60, 62, 64, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 115, 119, 120, 122, 127
fachada interior, 49
Fachada mínima, 102, 105, 107, 109, 127
Fachadas, 103
fachadas completas en sillería, 122
fachadas exteriores, 26, 62, 65, 120
fachadas incompletas, 104
fachadas interiores, 54
facultades, 17, 19, 68
Facultades y derechos, 45
facultativo, 28
fauna, 77
fehacientemente, 30
ferrocarriles, 96, 97
Ferrocarriles, 81
ferroviario, 94, 95, 96, 97
fianza, 69
Figuras de planeamiento, 21
filtración de aguas, 54
filtraciones, 37
filtros depuradores, 62
financiación, 71
financieros, 89
finca original, 29
fines rústicos, 78
flora, 77
fondo edificable, 45, 49, 102, 105, 109, 113, 127
Fondo edificable, 49
Fondo máximo edificable, 102, 105, 107, 109, 127
forestales, 77, 81
forjado de techo, 52
forma irregular, 49
formas de consumo, 87
fraccionamientos, 47
frontones, 92
fuego, seguridad frente al, 56
fuentes, 27
fuera de ordenación, 35, 36
Funcionamiento, licencia de, 29
funciones docentes, 91
garaje, 50, 59, 60, 61, 71, 85
Garaje, 59
garajes, 59, 60, 61, 87, 88
garajes privados, 59
garantía complementaria, 25
garantía suficiente, 47
garantías, 26, 46, 48
gases, 54, 55, 56, 57, 58, 87
gasolineras, 80, 88, 130
Gasolineras, 86, 129
gastos del proyecto, 47
gastos, previsión, 47
GESTION DEL SUELO URBANO, 46
Gratuitamente, 43
herrería, 87
horarios, 90
hormigón visto, 104
hormigones, 88
hospedaje, 86, 93, 116
Hospedaje, definición, 88, 89, 130
hospitales, 93
Huecos, 104
huecos de ventilación, 54, 103, 108
huecos horizontales, 63
humos, 37, 51, 55, 56, 57, 58, 62, 64
humos, salidas de, 62
ilegalidad, 29
iluminación, 37, 40, 54, 58, 62
iluminación artificial, 58
iluminación cenital, 62
imagen antiestética, 63
imagen de la ciudad, 63
imagen urbana, 51, 63
impedir definitivamente, 33
importe inicial, 25
incendios, prevención de, 63
inclinación de cubiertas, 51, 103, 105
incompatibles, 25, 76, 86
incrementar la edificabilidad, 23
incumplimiento, 21, 32, 67, 96, 124
indemnizaciones, 71
Industria media y grande, definición, 87
Industria química, definición, 88, 110, 114

- Industrial, 83, 85, 91, 99, 100, 101, 106, 108,
110, 112, 114, 116, 118, 127, 128, 129
- Industrias de la construcción, 86, 87, 108, 110, 114
- Industrias de la construcción, definición, 86, 87,
108, 110, 114
- Industrias no tolerables, 88
- Industrias químicas, 86
- Industrias Vínicas, 101
- información urbanística, 33
- informe definitivo, 50
- informe Técnico, 40
- Informes y Cédulas urbanísticas, 33
- infracción urbanística, 29, 31, 32
- infraestructura básica, 46, 69, 70
- Iniciativa del planeamiento, 124
- iniciativa privada, 21, 124
- inicio de las obras., 30
- inodoro, 85
- instalación de maquinaria, 27
- instalación de refrigeración, 64
- Instalaciones de riego, 82
- Instalaciones deportivas, 98
- Instalaciones en la fachada, 64
- instalaciones provisionales, 38
- instrumento de planeamiento, 125
- instrumentos, 21, 22, 25, 33, 48, 124
- instrumentos de desarrollo, 33, 48
- INSTRUMENTOS DE EJECUCION, 25
- interés público, 32
- interés social, 25, 38, 70, 78
- interpretación, 19, 25
- INTERPRETACION DEL PLAN GENERAL, 19
- interrupción de la actividad, 33
- intervención municipal, 28
- inversiones públicas, 43
- islas de estancia, 98
- jardinería, 97, 100
- jardines, 25, 46, 70, 72, 73, 83, 97, 98, 100
- jardines de uso público, 25
- juegos infantiles, 98
- Junta de Compensación, 24, 47, 69
- ladrillo visto, 104
- lavabo, 85, 90
- legalización, 31, 32
- legislación, 17, 21, 28, 32, 78, 80, 97
- legislación agraria, 78
- legislación sectorial, 28
- legislación urbanística, 17, 21
- letreros, 120
- Ley de Propiedad Horizontal, 84
- Libre Permanente, 77, 80
- licencia, 25, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 36, 38, 39,
46, 52, 63, 65, 69, 96, 115
- licencia de derribo, 65
- licencia de ocupación, 32
- licencia específica, 31
- licencia municipal, 29, 38, 63, 96
- licencia urbanística, 29, 30
- Licencias de actividades e instalaciones, 31
- Licencias de obras, 29, 30
- Licencias de ocupación, 32
- Licencias de parcelación o reparcelación, 29
- licencias urbanísticas, 29
- Licencias urbanísticas, 28
- licencias, caducidad, 31
- licencias, prórroga, 31
- limitación de uso, 23
- limites exteriores, 50
- limpieza, 37, 55, 56, 58, 86, 89, 91, 92, 100, 103,
107, 109, 113, 116, 128
- limpio, 38
- lindero, 48, 52, 102, 106, 108, 112, 113, 115,
127
- linderos, 48, 49, 52, 55, 60, 71, 79, 80, 102, 106,
108, 111, 112, 114, 115, 116, 117, 127, 129
- lindes laterales, 50
- línea de cornisa, 31
- línea de edificación, 48, 49
- Local, 53
- Local exterior, 53
- local para cubos de basura, 62
- Locales comerciales, 104
- Locales en sótano, 53
- lotes, 24, 78
- lucernarios traslúcidos, 55
- luces rectas, 55
- lugares de aseo, 58
- luminosos, 104
- malos olores, 38
- mancomunidad, 55
- mantenimiento, obras de, 26, 39, 45, 53, 63, 78,
80, 81, 88, 118, 119, 120, 122, 129
- Manufacturas del vestido, 87, 108, 110, 114
- Manufacturas del vestido, definición, 87, 108, 110,
114
- mármoles, 87
- marquesinas, 39, 104
- Marquesinas, 65
- mataderos, 87, 108, 110
- Materiales en fachadas, 104
- materias flotantes, 57
- Medianerías, 65
- medio ambiente, 22, 60
- medio natural, 78, 81
- medios normales, 40
- Memoria descriptiva, 25, 27
- Memoria justificativa, 25, 27, 29
- mercados de abastos, 92
- minerales, 38
- Mirador, 64

- miradores, 64, 84, 104
- mobiliario urbano, 73
- Modificación de fachadas, 64
- modificaciones, 17, 18, 37, 46, 63
- MODIFICACIONES DEL PLAN GENERAL., 18
- modificar, 18, 21, 64, 119, 125
- molestias de la actividad, 56
- montacargas, 58
- monte bajo, 81
- monumentos, 27, 38
- morfología arquitectónica, 38, 121
- movimiento de tierras, 25, 72
- muestras luminosas, 65
- multas, 26
- muros, 27, 54, 55
- muros de fábrica, 55
- NATURALEZA, 17
- Naves para almacenamiento, 79
- nivel 1, 119, 121
- nivel 2, 27, 38, 119, 121, 122
- nivel 3, 39, 119
- nivel 4, 39, 119, 122
- nivel Especial, 38, 39, 121
- nivel Integral, 27, 122
- nivel sonoro, 56
- niveles de protección, 119
- no concesión de licencia, 31
- Normas Especiales, 23
- Normas Especiales de Protección, 23
- Normas Urbanísticas., 21
- normativa particular, 49, 84, 129
- núcleo de población, 80
- Núcleo de población, 78
- Núcleos Urbanos., 101
- nueva planta, obras de, 26, 27, 28, 91, 102, 120
- nuevas edificaciones, 96
- nuevas parcelas, 29
- número de plantas, 50, 51
- número de plazas, 50, 59, 73, 92
- Número máximo de viviendas, 69
- obligación de su conservación, 38, 121
- obra de urbanización, 46, 69
- Obra que afecte a estructura, 36
- obras admisibles, 23
- Obras civiles singulares, 27
- Obras construidas sin licencia, 31
- obras de acondicionamiento, 120
- Obras de ampliación, 120
- obras de conservación, 38
- Obras de conservación, 26, 119
- obras de edificación, 26
- Obras de nueva edificación, 26
- Obras de nueva planta, 120
- obras de reconstrucción, 26
- Obras de reestructuración, 120
- Obras de reforma, 119, 120
- Obras de reparación, 40
- Obras de restauración, 26
- obras de urbanización, 24, 25, 26, 30, 47, 69, 71, 78
- obras en los edificios, 26, 62
- Obras en los edificios, 26
- obras ilegales, 31
- obras municipales ordinarias, 25
- ocupación, 17, 23, 29, 32, 38, 42, 49, 72, 80, 92, 94, 95, 111, 115, 117, 120, 129
- Ocupación en planta, 95, 115, 117, 129
- Ocupación máxima de parcela, 111, 126
- ocupación, licencia de, 17, 23, 29, 32, 38, 42, 49, 72, 80, 92, 94, 95, 111, 115, 117, 120, 129
- oficinas, 86, 90, 91, 100, 115
- oficinas, condiciones, 90
- Oficinas, definición, 89, 95, 99, 100, 130
- olores desagradables, 56
- ordenación del territorio, 42
- ORDENACION DETALLADA, 35
- ordenación integral, 17
- ordenanzas de zona, 101
- Ordenanzas reguladoras del Sistema Ferroviario, 94
- Ordenes de Ejecución, 32
- Ordenes de ejecución, 28
- organismos, 21, 89
- oscurecimiento temporal, 54
- otorgamiento, 24, 28, 31
- otras actuaciones urbanísticas, 27, 29, 31
- P.A.U., 21, 22
- P.P., 21, 22
- pabellones cubiertos, 92
- Pago de los gastos de urbanización, 47
- paisaje, 23, 73, 77
- paisajísticos, 77
- paramentos ciegos, 112, 127
- pararrayos, 63
- pararrayos radiactivos, 63
- parcela bruta, 79, 111, 115, 117
- parcela edificable, 47, 49
- parcela mínima, 29, 102, 106, 107, 110, 113, 115, 117, 127, 129
- Parcela mínima, 102, 106, 109, 113, 115, 117, 127, 129
- parcelación o reparcelación, 29, 49
- Parcelación Urbanística, 24
- Parcelación y reparcelación, 49
- parcelaciones urbanísticas, 76, 78
- parcelas resultantes, 24, 29
- parques, 25, 46, 70, 72, 83, 97, 98, 100
- Parques, 73
- Parques y jardines públicos, 73
- particulares, 21, 31, 43, 47, 49, 74, 83, 94, 96, 105, 111, 124, 126, 128, 129

- partículas, 37, 55, 56, 98
pasajes, 50, 90
Pasajes comerciales, 90
pasarelas, 27
Pasillos, condiciones, 85
paso de peatones, 28
Patio, 54, 102, 106, 108, 110, 112, 127
Patio de parcela, 54, 102, 106, 108, 110, 112, 127
patio inglés, 64
Patios adosados, 55
patios de parcela, 54, 55, 108
patios interiores de parcela, 50
Patios mancomunados, 55
patrimonio, 20, 23
patrimonio arquitectónico, 23
Pavimentación, 72, 94
pavimento, 52, 55, 63, 64, 94
PD (Parque Deportivo), 42
Pequeña industria, definición, 87
permiso de inicio de obras, 30
personal de vigilancia, 88, 99, 118, 129
petanca, 98
pH, 57
piedras naturales, 87
piensos, 87
Pieza habitable, 53
piezas habitables, 49, 53, 54
pinar, 81
pinturas, 88
PJ (Jardín), 42
Plan de etapas, 71
Plan de obras, 25
Plan de Ordenación, 25
PLAN GENERAL, 17, 18, 19, 21
Plan General de Ordenación Urbana, 17
planeamiento, 21, 23, 24, 28, 30, 33, 35, 36, 43, 45, 46, 48, 67, 68, 69, 71, 83, 94, 97, 124, 125
planeamiento ulterior, 46, 124
Planes Especiales, 21, 22, 23, 35, 45, 46, 97, 124
Planes Especiales de Reforma Interior (PERI), 35
Planes Parciales, 21, 22, 29, 35, 37, 48, 68, 70, 71, 73, 75, 97, 126
PLANES PARCIALES, 70, 72
Planes Parciales (PP), 35
plano de alineación, 30
planos, 19, 24, 26, 29, 52, 67, 73, 81, 102, 104, 105, 107, 109, 111, 112, 126, 127
Planos, 19, 25, 27, 28, 29, 71, 72
Planos de estado actual, 29
planos de fachada, 26, 52, 104, 111, 112, 127
Planos de información del Plan Parcial, 71
Planos de la ordenación del Plan Parcial, 72
planta ático, 52
planta baja, 52
planta bajo cubierta, 52
planta de piso, 52
plantación de árboles, 27
plantaciones de arbolado, 97
plantas bajo rasante, 52, 102, 105, 109
plantas porticadas, 50
plantas sobre rasante, 52
plantas transmisoras de enfermedades, 38
Plaza de aparcamiento, 59
plaza de garaje, 59
plazas de aparcamiento, 50, 59, 61
plazas escolares, 92
Plazo de presentación, 71
plazo de terminación, 46, 69
plazo de validez, 30
plazos, 21, 25, 33, 43, 67, 68, 69, 71, 124
plazos de ejecución, 21
plazos de urbanización, 67
plazos, transcurrido, 26
Pliego de condiciones Particulares, 25
Pliegos de Condiciones Generales, 25
población, densidad, 23
policía, 55, 86, 89, 91, 92, 97, 103, 107, 109, 113, 116, 128
polígono, 24, 46, 47, 54, 67, 69, 72
polígonos, 24, 33, 37, 46, 47, 71, 72, 125
polvos, 56
portales, 65
Posición de la edificación, 48, 52, 111
posición, en línea, 48
posición, fuera de línea, 48
posición, remetida o retranqueada, 48
postes, 39
potencia eléctrica, 58
precinto, 33
preparación de alimentos, 58
presupuesto del proyecto, 25
Presupuesto., 27, 72
previsiones de consumo, 58
primera utilización, 32
principio de publicidad, 33
prioridad, 21, 72
PRIORIDAD, 21
procedimiento expropiatorio, 43
procesos de fabricación, 88
procesos de urbanización, 77
productos agropecuarios, 79, 87
productos forestales, 81
productos químicos, 88, 108, 110, 114
profundidad máxima, 49
Programa de Actuación, 18, 21, 22, 23, 67, 76
Programa mínimo de vivienda, 84
programa, incumplimiento del, 67
programación, 43, 75

- Programas de Actuación Urbanística, 21, 22, 35, 75, 76
- Promotores, 26
- propietarios de suelo urbano, 45
- Protección, 23, 28, 58, 63, 77, 80, 81
- protección del patrimonio catalogado, 23, 28, 32, 34, 37, 38, 39, 51, 63, 81, 82, 85, 95, 98, 119, 121, 122
- proyecto básico, 30, 31
- proyecto de ejecución, 30
- proyecto de reparcelación, 49
- Proyecto de Urbanización, 69
- proyectos, 17, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 49, 53, 72, 78, 79, 97
- Proyectos, 22, 25, 26, 27, 28, 35, 124
- Proyectos de actividades, 22, 28
- Proyectos de Edificación, 22, 26
- Proyectos de Edificación., 22
- proyectos de obra, 27
- proyectos de parcelación, 49
- proyectos de Reparcelación, 24
- Proyectos de Reparcelación @, 35
- Proyectos de Urbanización, 22, 25
- Proyectos de Urbanización., 22
- pruebas documentales, 120
- PU (Parque Urbano), 42
- Publicidad, 17
- puentes, 27
- Puerta de acceso, 62
- Puesta a tierra, 58
- puesta en uso, 32
- PVC, 87, 104
- quemadores, 58
- quioscos, 93, 100
- radio, 58, 60
- radio de curvatura, 60
- rampas rectas, 60
- rasante, 51, 52, 59, 64, 65, 71, 102, 105, 109
- rasante de la acera, 51, 52, 59, 64, 65
- rasantes, 23, 48, 72
- rayo, prevención contra el, 63
- realojo, 29, 32
- recepción definitiva, 26
- recepción sonora, 56
- reclamaciones, 50
- reconstrucción del interior, 121, 122
- reconstrucción, edificios catalogados, 26, 27, 39, 121, 122
- recreo de la población, 93
- recreo para la infancia, 38
- Red de abastecimiento de agua, 37, 45, 46, 57, 58, 70, 71, 72, 78, 92, 96, 117
- red de agua, 58
- red de alcantarillado, 61, 62
- Red de pluviales, 61, 72, 104
- Red de residuales, 45, 57, 61, 72, 117
- red de sumideros, 60
- red horizontal de saneamiento, 61
- red pública de alcantarillado, 57
- red viaria, 23, 42, 45, 72, 97
- Redes de evacuación, 72
- Redes de saneamiento, 46, 70
- Reestructuración, 121, 122
- reestructuración, obras de, 32, 62, 84, 119, 120, 122
- reforma interior, 21, 22
- régimen de edificación forzosa, 121, 122
- régimen de especial tolerancia, 36, 88
- régimen de propiedad horizontal, 78
- REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE, 77
- régimen especial de protección, 23
- REGIMEN URBANISTICO, 42, 77
- regímenes jurídicos, 17
- Registros de la Propiedad, 29
- reglamentaciones específicas, 58
- reglamentaciones técnicas, 28
- Reglamento de Actividades, 28, 83
- Reglamento de Espectáculos, 28
- regularizar, 24, 49
- rehabilitación, obras de, 32, 103, 106, 108, 119
- Religioso, 83, 86, 89, 91, 96, 103, 107, 109, 113, 116, 118
- rellanos, 62
- remates ornamentales, 51
- rendimiento rústico, 77
- RENFE., 96
- reparación, obras de, 26, 36, 37, 38, 40, 86, 87
- reparcelación, 29, 33, 43, 48, 49
- Reparcelaciones., 45
- reparos técnicos, 30
- reparto de cargas, 35
- reparto equitativo, 24, 37, 46
- replanteo de la línea, 30
- reposición habitual, 37
- Requisitos para poder edificar, 69
- Residencia, 56, 84
- Residencia comunitaria, 84
- Residencial, 56, 83, 91, 98, 99, 100, 108, 110, 112, 114, 116, 118, 127, 129
- Residuos gaseosos, 57
- residuos orgánicos, 79
- resistencia, 53
- resolución motivada, 25
- responsabilidad disciplinaria, 32
- restauración, 26, 38, 63, 103, 104, 106, 108, 120, 121
- Restauración, 121, 122
- restaurantes, 62, 90, 129
- restos orgánicos, 38
- retirada de maquinaria, 33

- Retranqueo, 48
Retranqueos, 102, 106, 108, 110, 112, 115, 127
retrete, 90
REVISION, 18
Revisión, 17, 18, 21, 25, 67
Revisión anticipada, 17
REVISION DEL PROGRAMA DE ACTUACION, 18
riesgo a las personas, 37
riqueza animal, 56
Ruina inminente, 41
ruina legal, 39, 40
ruina técnica, 40
RV (Red Viaria), 42
S.U.P., 69
salas de reunión, 86, 90
salas de reunión, condiciones, 90
salida libre de humos, 62
saliente máximo, 64, 65
salientes, 48, 54, 64, 65, 104
salubridad, 32, 37, 40, 53, 69, 97
salud, 56, 86, 89, 91, 93, 103, 107, 113, 118
sanción, 29, 67, 96
sanciones económicas, 39
Sanitario, 83, 86, 89, 91, 96, 99, 103, 107, 109, 113, 116, 118
segregación, 78, 99
segregación de fincas, 78
seguridad, 26, 28, 32, 37, 40, 53, 56, 58, 62, 69, 121, 122
seguridad, contra caídas, 37
seguridad, pozos, 38, 117
semillas, 87
sendas, 82
señalamiento de alineaciones, 30, 48
señalización de calles, 62
señalización de edificaciones, 62
Separación a linderos, 48, 102, 106, 108, 114
separación de grasas, 60
Separación entre edificios, 49
serrería, 87
servicio de agua corriente, 58
Servicio de cartería, 58
servicios administrativos, 89, 100
servicios básicos, 40
servicios ciudadanos, 91
Servicios de la Administración, 86, 91, 107
servicios de la Administración, 94, 98
Servicios infraestructurales, 86, 89, 91, 92, 103, 107, 109, 113, 128
servicios municipales, 27, 31, 62
Servicios Técnicos, 25, 28, 36, 61, 94, 98
Servicios terciarios, 83, 86, 88, 99, 100, 106, 112, 114, 116, 130
servicios urbanísticos, 72, 78
Servicios urbanos, 117
servidumbre, 55, 96, 97, 117
servidumbres legales, 32
setos vivos, 80
sifón hidráulico, 57
silos, 79, 87
sistema de actuación, 23, 24, 46
Sistema de compensación, 23, 47
sistema de cooperación, 47
Sistema de cooperación, 23, 47
Sistema de expropiación, 23
Sistemas Generales, 42
sistemas de actuación, 23, 47
sistemas de ejecución, 21
sistemas generales, 22, 43, 45, 67, 70, 71, 76, 80
SISTEMAS GENERALES, 42, 43
Sistemas Generales., 19, 22, 73, 126
situación de deterioro, 40
situación de fuera de ordenación, 36
sociedad urbanizadora, 47
solares, 27, 28, 37, 38, 49, 50, 55, 60, 61, 65, 69, 111, 115
solares, ángulos, 50
solares, compensación de superficies, 50
solicitar información, 17
solicitud de licencia, 33, 46, 52, 69
solidaridad, 24
sólidos sedimentables, 57
sondeos, 27
soportales, 50
Soportales, 64
SU (Servicios Urbanos), 42
subdivisión, 24, 78
subsanción de deficiencias, 30
subsuelo, 117
subvencionar la reparación, 38
subvenciones, 39, 121
Suelo Agrícola, 77
Suelo de Especial Protección Ecológica, 77, 81
suelo ferroviario, 94, 95
Suelo Libre Permanente, 77
Suelo no urbanizable, 34
Suelo No Urbanizable, 77, 78, 80, 97
Suelo No Urbanizable calificado como Libre Permanente, 80
Suelo no urbanizable común, 34
Suelo no urbanizable con protección ecológica, 34
Suelo no urbanizable libre permanente, 34
suelo para dotaciones, 72, 73
suelo urbanizable, 22, 34, 35, 36, 43, 67, 68, 69, 70, 73, 74
Suelo urbanizable, 34
Suelo urbanizable no programado (SUNP), 34
suelo urbanizable programado, 35, 36, 43, 67, 68, 69, 70, 73
Suelo urbanizable programado (SUP), 34

- suelo urbano, 22, 23, 24, 34, 35, 43, 45, 46, 48, 55, 61, 67, 73, 80, 83, 101, 124
Suelo urbano, 34, 35
SUELO URBANO, 45, 46, 101, 124
Suelo urbano común, 35
suministro de energía eléctrica, 45, 46, 48, 70, 78, 117
superficie de huecos, 53
superficie de la parcela, 49, 61, 80, 92
superficie de la parcela edificable, 49
Superficie de parcela, 70
superficie de ventilación, 53
superficie edificable, 43, 47, 71, 101
Superficie edificable, 71
Superficie edificada, 50
superficie equivalente, 50
Superficie libre, 49
superficie mínima, 53, 59, 62, 76, 84, 85, 88, 90
superficie ocupable, 49
superficie ocupada, 49
supresión, 29
Supuestos, 40
suspensión de obras, 28, 33
Suspensión de Obras, 32
Suspensión provisional, 30
tala de árboles, 27
taller artesano, definición, 87
Taller familiar, definición, 87
talleres, 86, 87, 88, 95, 106, 108, 110, 112, 114, 116, 118, 128, 129, 130
Talleres, 87, 101, 129
talleres artesanales, 86
talleres de imprenta, 88, 110
talleres familiares, 86, 106, 108, 110, 112, 114, 118, 129
tamaño de la industria, 86, 87
técnico competente, 25
Técnico Municipal, 30
tejado, 51, 105
telecomunicación, 72
telefonía, 58, 92, 105, 110
templos, 93
temporalmente, 38
tendedero común, 85
Tendedero, condiciones, 85
tendederos, 84
tendido de cables, 105
Tendido de cables, 104
tendido de la ropa, 85
tendidos aéreos de cables, 27
Terciario, 56
Terrazas, 64
terrazos, 88, 104
terrenos de cesión obligatoria, 24
terrenos de regadío, 78
terrenos de secano, 78
tipo de interés, 47
Tipologías edificatorias, 52
titularidad privada, 42
titularidad pública, 42
Toldos, 65
toldos móviles, 65
tolvas en las fachadas, 61
tomas de corriente, 58
tramitación de licencias, 23
tránsito, 28, 94, 96
Transmisión de ruido, 56
transportes, 130
Transportes, 86, 88, 95, 96, 97, 110, 114
Transportes y derivados, definición, 88, 110, 114
trasteros, 61, 84
trastienda, 90
Tratamiento de la rehabilitación, 119
Tratamiento de plantas bajas, 120
tratamiento peatonal especial, 94
tribunas, 92
trituradores de basuras, 62
troneras, 61
ulterior desarrollo, 35, 43
unidad de actuación, 24, 46, 47
unidad mínima de cultivo, 78, 80
unidades de actuación, 24, 33, 37, 46, 47, 125
Unidades de Actuación (UA, 35
unidades de actuación., 47
urbanización, coste de, 68
urbanización, plazos de, 21, 25, 33, 43, 67, 68, 69, 71, 124
uso característico residencial, 52, 90
uso coincidente, 42
uso de las instalaciones, 32
uso de locales, 32
USO DE SERVICIOS TERCIARIOS, 89
USO DOTACIONAL, 91, 93, 98
USO INDUSTRIAL, 86, 88
uso no coincidente, 42
uso principal, 103
uso privado, 22, 25, 53, 62, 82, 84
uso prohibido, 86, 91, 103, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 113, 114, 116, 118, 128, 130
uso público, 22, 25, 61, 69, 81
USO RESIDENCIAL, 84
usos actuales, 27
usos de jardín, 52, 112, 127
usos de los terrenos, 29, 70
Usos infraestructurales, 78
Usos permitidos en suelo no urbanizable, 78
usos permitidos o prohibidos., 23
Usos permitidos y prohibidos., 45
utilidad pública, 17, 38, 78, 94
vaciado total, 120

- valla de protección, 28
vallado, 27, 28, 80, 81, 97, 117
vallado de obras, 27
Vallado de obras, 28
Vallado de parcelas, 79
vallado de solares, 37
vallados ciegos, 80
valor agropecuario, 34, 77
valor del solar, 40
valor histórico, 38
valor inicial, 43, 77
valores arquitectónicos, 38
vapores, 55, 56
Ventilación, 54, 60
ventilación forzada, 54
ventilaciones, 40
vertederos, 27
Vertidos controlados, 78
vertidos de tierras, 79
Vertidos industriales, 56
vertientes de la cubierta, 51
Vestíbulo, condiciones, 85
vestuarios, 98
vía de apremio, 31, 47
viales, 25, 59, 95, 96
viario interior, 23, 72
vías comunales, 78
vías públicas, pavimentación de las, 94
vigencia, 17, 75
VIGENCIA, 17
viguetas, 88
visados urbanísticos, 25, 28
Vivienda, 84
vivienda exterior, 53
Vivienda exterior, 84
Vivienda mínima, 84
vivienda unifamiliar, 53, 111, 118, 126
Volados, 104
volumen de la edificación, 26
Volúmenes edificatorios, 45
vuelo, 104
vuelos, 48, 64
ZNU, 77
ZNUEPE, 77
ZNULP, 77
Zona central, 101
Zona de Almacenes, 101
zona exclusiva de carga y descarga, 88, 90
zona ferroviaria, 95
Zona Industrial, 101
zonas comunes, 58
zonas de defensa ambiental, 98
zonas de interés, 39, 121
ZONAS DE ULTERIOR DESARROLLO, 45, 46
zonas verdes, 42, 83, 97, 98, 100